

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

**Diplomsko delo
visokošolskega programa**

**NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA
ZEMLJIŠČA V MESTNI OBČINI KOPER TER
PRIMERJAVA Z OSTALIMA OBALNIMA
OBČINAMA**

Jana Živec

Ljubljana, september 2010

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

**Diplomsko delo
visokošolskega programa**

**NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V MESTNI
OBČINI KOPER TER PRIMERJAVA Z OSTALIMA OBALNIMA
OBČINAMA**

Kandidatka: Jana Živec
Št. indeksa: 04032992

Mentorica: doc. dr. Klun Maja

Ljubljana, september 2010

POVZETEK

V Republiki Sloveniji občine z odloki določajo območja, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. Nadomestilo ni davek, temveč obvezna dajatev, ki se plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem. Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe in je na njegovo zahtevo oproščen v celoti ali delno, in sicer v primerih, ki jih določa zakon oziroma občina z občinskim odlokom. Zavezanci so lahko fizične ali pravne osebe. Pri določitvi višine nadomestila se upošteva namembnost, lega ter opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo in možnostmi priključitve na komunalno infrastrukturo.

Namen diplomskega dela je bil na splošno preučiti nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. Poudarek je predvsem na Odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Koper. V diplomu se seznanimo z različnimi pojmi, povezanimi z nadomestilom, kot kdo so zavezanci za plačilo nadomestila, kako se nadomestilo pobira, kako se določi višina nadomestila, katere službe so pristojne za pobiranje NUSZ. Nato sledi primerjava NUSZ v Mestni občini Koper z ostalima obalnima občinama, to sta občina Izola ter občina Piran. V zadnjem delu diplomskega dela pa še nekaj besed o davku na nepremičnine, ki naj bi nadomestil NUSZ, ter kaj bi to pomenilo za občine.

Ključne besede: nadomestilo, stavbno zemljišče, zavezanci, višina točke, namembnost, davek na nepremičnine

SUMMARY

In the Republic of Slovenia, regions where the building plot use duties are applied, are defined by municipalities with relevant decrees. The duty is not a tax, but it is mandatory and payable in urban areas and settlements of urban character, on areas intended both for housing and other type of buildings, and those with the available water supply system and electricity network. Liable to the duty are users of the plot or the building in question who can be, at their own request, exempt from payment, in full or partly, in cases provided by law or as laid down by a communal decree. Users liable to the duty are both physical persons and legal entities. Taken into account in fixing the duty amount are the purpose of use, the site, the available communal infrastructure, and the possibilities of connection thereto.

The purpose of the thesis is generally considered compensation for building site. Emphasis will be placed on the Decree on compensation for the use of building land in the Municipality of Koper. The graduation will also learn about the different concepts related to compensation and who are liable to pay compensation, how to collect compensation, how to determine the amount of the refund, the department responsible for collecting NUSZ. I then compared NUSZ in the Municipality of Koper with other coastal Municipalities, the Municipality of Isola and Piran. In the latter part of the thesis and a few words about the property tax, to replace NUSZ and what would it mean for the county.

Key words: building plot duty, building plot, persons liable to the duty, rating, purpose of use, real estate tax

KAZALO

Povzetek	v
Summary	vi
1 UVOD	1
2 STAVBNO ZEMLJIŠČE	2
2.1 Pomen in vloga zemljišča v procesu urbanizacije	2
2.2 Stavbno zemljišče kot ekonomska dobrina.....	3
2.3 Stavbno zemljišče po slovenski zakonodaji	4
3 NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	6
3.1 Splošno o NUSZ.....	6
3.2 Pravne podlage	7
3.3 Razlaga pojmov	9
3.4 Davčni elementi NUSZ.....	10
3.4.1 Davčna osnova in stopnja	10
3.4.2 Zavezanec.....	10
3.5 Določanje višine nadomestila.....	10
3.6 Način obračuna, odmera ter izterjava.....	11
3.7 Površine, od katerih se plačuje nadomestilo	13
3.8 Davčne oprostitve in olajšave	14
4 ODLOK O NADOMESTILU V MESTNI OBČINI KOPER	16
4.1 Službe, pristojne za nadomestilo v Mestni občini Koper	17
4.2 Območja zajemanja nadomestila	18
4.3 Merila za določitev opremljenosti	20
4.3.1 Komunalna in druga opremljenost	20
4.3.2 Lega in namembnost ter faktor izkoriščenosti	23
4.3.3 Izjemne ugodnosti.....	25
4.4 Oprostitve plačila nadomestila	26
4.5 Določanje višine nadomestila.....	27
4.5.1 Vrednost točke	28
4.5.2 Primer izračuna nadomestila za podjetje Tomos	28

5 ANALIZA NADOMESTILA V MESTNI OBČINI KOPER	31
5.1 Prihodki in odmera	31
5.2 Davčna obremenitev glede namembnosti in glede na območje	33
5.3 Davčna obremenitev podjetij	35
6 PRIMERJAVA NUSZ MESTNE OBČINE KOPER S SOSEDNJIMA OBČINAMA	37
6.1 Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti in napravami ter možnost priključitve nanje	38
6.2 Lega in namembnost ter smotrna izkoriščenost stavbnega zemljišča	39
6.3 Izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka	41
7 DAVEK NA NEPREMIČNINE	43
7.1 Cilj novega sistema davka na nepremičnine.....	43
7.2 Prednosti uvedbe davka na nepremičnine	43
7.3 Slabosti uvedbe davka na nepremičnine.....	45
8 ZAKLJUČEK.....	46
LITERATURA.....	48
VIRI	49
SEZNAM SLIK IN TABEL	50
IZJAVA O AVTORSTVU IN NAVEDBA LEKTORJA	53

1 UVOD

V diplomskem delu predstavljam nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki se je ohranil iz preteklega družbeno-ekonomskega sistema vse do danes, kljub temu da je to davčno področje nujno potrebno reforme.

Glavni cilj diplomske naloge je usmerjen predvsem na ugotovitve, ki se nanašajo na Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Koper ter primerjava z Odloki v občini Piran ter občini Izola. Ugotoviti želim, zakaj prihaja do razlik v višini plačila med posameznimi občinami ter razlike med samimi odloki občin. V diplomskem delu želim predstaviti, kako je z odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Koper, kdo so zavezanci za plačilo, kako se nadomestilo plačuje, kdo je oproščen plačila nadomestila.

Poleg tega bi rada prikazala tudi konkretni izračun višine nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za različna podjetja v Mestni občini Koper, primerjala višino pobranih prihodkov iz naslova nadomestila z odmero NUSZ, kdo in zakaj plačuje najvišje nadomestilo v Mestni občini Koper.

Prvi del je namenjen boljšemu razumevanju pojmov v zvezi z nadomestilom, kot so urbanizacija, stavbno zemljišče, ter predstavlja vsebinsko in zakonodajno zasnovo, na kateri temelji uvedba tega prispevka, ter predstavlja davčne elemente nadomestila.

V osrednjem delu obravnavam nadomestilo v Mestni občini Koper po odloku, ki je bil sprejet konec leta 2003 in je stopil v veljavo leta 2004. Za nadomestilo sta pristojni državna in občinska služba, katerih delo in medsebojno sodelovanje odločilno vplivata na doslednost in uspešnost uveljavljanja tega odloka. Sledi analiza spremenljivk, ki zadevajo nadomestilo, ter primerjava nadomestila v Mestni občini Koper z nadomestilom v občini Piran ter občini Izola.

Na koncu pa predstavljam še predlog novega davka na nepremičnine, ki naj bi v kratkem zamenjal nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča ter slovensko zakonodajo približal evropski. Z davkom na nepremičnine želijo zajeti v obdavčitev objekte in zemljišča kot del fizičnih in pravnih oseb.

Pri pripravi diplomske naloge se bom s pomočjo internih virov Mestne občine Koper, podatkov, pridobljenih prek svetovnega spleta, literature za razlago izhodišč, Uradnega lista RS, internih virov Občine Izola ter internih virov Občine Piran posluževala raznih primerjalnih in deskriptivnih metod za analizo izračuna nadomestila ter analizo teoretskih izhodišč.

2 STAVBNO ZEMLJIŠČE

2.1 POMEN IN VLOGA ZEMLJIŠČA V PROCESU URBANIZACIJE

Zemljišče že od nekdaj ni bilo samo geografska in fizična kategorija, temveč tudi družbeni in socialni pojem. V prvih oblikah družbenih sistemov je zemlja predstavljala osnovni vir prehrane, in to vlogo ima v nekaterih azijskih in afriških državah z nizko stopnjo družbene delitve dela še danes. Neposredna odvisnost človeka od zemlje zaradi prehrane pa se je postopoma zmanjševala in pomen zemljišča je s spremenjenimi (novimi) potrebami zaradi razvoja družbene delitve dela dobil nove razsežnosti. Procesu, ki je popolnoma spremenil podobo sodobnega sveta in odnose med ljudmi, pravimo urbanizacija (Rakar, 1994, str. 108).

Zgodovinski razvoj urbanizma se je kot praktična dejavnost pričel že v starem veku (antična Grčija, stari Rim) in ima danes za posledico nastajanje, rast in razvoj načrtno organiziranih urbanih aglomeracij, ki se v danih naravnih pogojih držijo osnovnih načel optimiziranja dela, družbenega, političnega in kulturnega življenja. Temeljni faktor rasti in razvoja sodobnih mest so določene produkcijske prednosti, zaradi katerih so ta privlačna za investicijska vlaganja v proizvodne in neproizvodne namene. Logična posledica take porazdelitve pa je, da se večina gospodarskih in negospodarskih aktivnosti odvija na relativno majhnem prostoru, torej na območju mest in naselij mestnega značaja.

Zaradi vlaganja so postala mestna območja izredno zapletena in kompleksna stvarnost in mestno zemljišče je z leti postalo vedno bolj pomembna ekonomska dobrina, s katero je potrebno kar najskrbneje gospodariti.

Tudi v Sloveniji smo bili priča takšnim procesom, kjer je hiter proces deagrarnizacije povzročil preseljevanje prebivalstva iz vasi v večja mesta, ki so se v prostorskem in populacijskem smislu naglo razvila, na žalost pa ekstenzivno in neracionalno. Eden od temeljnih razlogov za odsotnost regulacijskih mehanizmov, ki bi razvoj urbanih območij obvladoval tudi iz ekonomskih vidikov, je dejstvo, da zemljišča v povojnem obdobju niso bila upoštevana kot ekonomska prvina, temveč so tako kmetijska kot stavbna zemljišča postala zgolj pospeševalni element procesa industrializacije. Raba prostora za naselitev in industrijo je imela vsestransko prednost pred kmetijstvom, zaradi česar so bile žrtvovane najboljše njive na ravnem svetu ob naseljih. Suburbana ali polkmečka naselja so se največkrat širila vzdolž cest, se zlivala med seboj, Slovenijo pa spremenila vse bolj v »dolgo obcestno vas«. Danes se vrednosti zemljišč zavedata tako stroka kot oblast in obdobje masovne gradnje na najboljših kmetijskih zemljiščih brez vsakih ozirov na okolje je mimo. Pojavlja se nujnost izgradnje na manj kvalitetnih zemljiščih, pri planiranju pa potreba po vključevanju vseh vidikov urbanizma: od ekološkega, kulturološkega, ideološkega do neizključljivega ekonomskega vidika.

2.2 STAVBNO ZEMLJIŠČE KOT EKONOMSKA DOBRINA

Odnos človeka do zemlje se je skozi obdobja spreminjal, na kar pa je vplivalo več faktorjev, med drugim tudi tehnološki razvoj in družbena ureditev dela. Današnje pojmovanje zemljišča vsebuje tudi ekonomsko komponento, ki je v času naglih gospodarskih in demografskih sprememb vse pomembnejša.

Zemljišče, še posebej zemljišče, primerno za določeno dejavnost, kamor štejemo stavbno zemljišče, postaja v procesu urbanizacije vse pomembnejše (Šubic Kovač, 1996, str. 1):

1. Zemljišče je konstanta, ki postaja vse bolj pomembna v celotnem družbenem razvoju.
2. Zemljišče je imobilna dobrina, torej je neprestavljiva in je osnova vsake prostorske strukture.
3. Zemljišča ni mogoče reproducirati. Mogoče ga je v omejeni meri le spreminjati, izboljšati oziroma žal, tudi poslabšati.

Zemljišče postaja vedno bolj omejeno tudi v relativnem smislu. Njegova reproduktivna sposobnost prihaja do izraza le pri maloštevilnih dejavnostih, in še tam je omejena, potrebe po zemljiščih pa stalno naraščajo. Razvoj prebivalstva in dejavnosti po eni strani in spremembe v specifičnih potrebah posameznih dejavnosti po drugi odločilno vplivajo na povečanje obsega povpraševanja po zemljiščih, ta pa zaradi svoje absolutne omejenosti in togosti postajajo vedno bolj omejitven faktor v celovitem razvoju.

Zaradi svojih specifičnih lastnosti moramo zemljišče kot dobrino obravnavati drugače kot ostale dobrine.

Zemljišče v določeni meri potrebuje vsaka družbena dejavnost, zato lahko uporabo zemljišč štejemo v tako imenovano neelastično potrošnjo. Ob dani ponudbi zemljišč in nenehnem naraščanju povpraševanja po zemljiščih zaradi družbeno-ekonomskega razvoja cene zemljišč skokovito naraščajo, kar še posebej velja za t.i. stavbna zemljišča na območju mest in naselij mestnega značaja, kajti stopnja relativne omejenosti, ki v pogojih ceteris paribus vpliva na višino cene, je pri stavbnih zemljiščih gotovo večja. Pri določeni stopnji omejenosti pa na višino cene stavbnih zemljišč vplivajo tudi faktorji, ki se odražajo v primerjalnih prednostih določenih stavbnih zemljišč.

Kompleksno delovanje realnega trga zemljišč zaradi prisotnosti višjih družbenih interesov ne sme biti prepuščeno na milost in nemilost tržnih silnic. Tu se poraja potreba po javnem nadzoru in usmerjanju trga, zato ponavadi govorimo o kontroliranem trgu stavbnih zemljišč, ki ga v državah srednje Evrope izvajajo praviloma mesta in občine, država pa običajno predpiše obliko in način tega nadzora. Država mora v vlogi kontrolorja zastopati družbeno-politične interese ter z davki in drugimi tržno-kompatibilnimi instrumenti usmerjati delovanje fizičnih in pravnih oseb

v smeri doseganja ciljev, ki jih trg sam ne zagotavlja (pravičnejša delitev dohodka ali določeni razvojni učinki) (Lavrač, 1996, str. 49–51).

2.3 STAVBNO ZEMLJIŠČE PO SLOVENSKI ZAKONODAJI

Pojem stavbnega zemljišča ni enoten pojem. Posamezni zakoni ali podzakonski akti so lahko posebej definirali pojem stavbnega zemljišča, ki se je uporabljalo v primeru njihovega izvajanja. Zato je bilo potrebno pojem stavbnega zemljišča uporabljati v skladu s pravno ureditvijo, na katero se je nanašalo.

V letu 1997 je bil sprejet Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, 1997), ki je na novo opredelil stavbna zemljišča. V začetku leta 2003 pa je začel veljati nov Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002), ki je nadomestil tudi Zakon o stavbnih zemljiščih in uvaja novo terminologijo, prilagojeno tržnim razmeram. Termin stavbnega (zazidanega in nezazidanega) zemljišča je opustil in sedaj določa le poselitvena območja naselij (območja strnjene pozidave) ter območja, predvidena za njihovo širitev, ki so kot takšna določena v prostorskih aktih.

Zaradi dosedanje uveljavljene terminologije iz Zakona o stavbnih zemljiščih in podzakonskih aktov zaradi razumevanja drugih podzakonskih aktov predstavljam v nadaljevanju naslednje pojme:

- nezazidano stavbno zemljišče,
- zazidano stavbno zemljišče,
- gradbena parcela,
- funkcionalno zemljišče,
- skupno funkcionalno zemljišče in
- opremljeno zemljišče.

Nezazidano stavbno zemljišče je zemljiška parcela na območju, ki je s prostorskim planom namenjena za graditev objektov (2. čl. Zakona o stavbnih zemljiščih Uradni list RS, št. 44/1997). Zakon pa določa, da ima občina ali država predkupno pravico na takem zemljišču, če je s prostorsko izvedbenim načrtom predvidena gradnja:

- javne infrastrukture,
- objektov za potrebe zdravstva, socialnega varstva, šolstva, znanosti, kulture, športa in javne uprave,
- socialnih in neprofitnih stanovanj in
- objektov za potrebe obrambe.

Zazidano stavbno zemljišče so zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, in tista zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki

niso objekti gospodarske javne infrastrukture. Če določena stavba gradbene parcele še nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožene s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče (Zakon o graditvi objektov, 218. člen; 2. čl. Zakona o stavbnih zemljiščih Uradni list RS, št. 44/97).

Gradbena parcela je stavbno zemljišče, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt ali naprava (stavbišče) in stavbno zemljišče, potrebno za njegovo redno rabo. Oblikovanje gradbenih parcel in način pridobivanja lastninske ter drugih stvarnih pravic na njih, je opredeljeno v Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list RS, št. 44/97), Navodilu o vsebini posebnih strokovnih podlag in vsebini prostorskih izvedbenih aktov (Uradni list SRS, št. 16/1974) ter v Zakonu o zemljiškem katastru (Uradni list SRS, št. 16/1974 in 42/1986).

Funkcionalno zemljišče je stavbno zemljišče objekta ali naprave izven stavbišča, ki je potrebno za njihovo redno rabo (46. čl. Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor Uradni list RS, št. 18/84) oziroma tisto zemljišče stanovanjske hiše, ki je neposredno namenjeno njeni redni rabi in brez katere ne more funkcionirati kot na primer dostopne poti, dovozi, parkirni prostori, prostori za smetnjake, prostori za igro, počitek in podobno (9. čl. Stanovanjskega zakona, Uradni list RS, št. 18/91, 21/94 in 1/2000).

Skupno funkcionalno zemljišče je funkcionalno zemljišče, kadar služi večjim stanovanjskim hišam neposredno ali posredno in ne sodi med dobrine splošne rabe (9. čl. Stanovanjskega zakona, Uradni list RS, št. 18/91, 21/94 in 1/2000).

Opremljeno zemljišče je zemljišče, za katerega so zagotovljeni priključki na naslednjo javno infrastrukturo: javno vodovodno omrežje, javno kanalizacijsko omrežje, v kolikor ni dovoljena gradnja greznic, javno elektroenergetsko omrežje in dovoz na javno cesto (40. čl. Zakona o stavbnih zemljiščih, Uradni list RS, št. 44/97).

Za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje nadomestilo.

3 NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

3.1 SPLOŠNO O NUSZ

Glede na veliko obremenitev, ki jo vsaka nova gradnja predstavlja za okolje oziroma prostor, je prav, da se v skladu z veljavno prakso to obremenitev poravna z določeno odškodnino, ta pa je nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

Ta finančna dajatev, ki jo danes poznamo kot nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, je bila uvedena že leta 1966, in sicer kot prispevek za uporabo mestnega zemljišča. Bistvo te dajatve je bilo zajemanje povečane vrednosti in ugodnosti nepremičnine, ki jo ta ponuja lastniku ali uporabniku. Navedena finančna dajatev je na eni strani prispevala k uresničitvi enega od temeljnih načel takratne Ustave, po katerem so samo delo in rezultati dela določali družbeni položaj človeka, po drugi strani pa so lokalne skupnosti tako pridobivale sistemski vir za financiranje izgradnje objektov in naprav kolektivne komunalne potrošnje (Rakar, 2008, str. 743).

Pomen in vloga omenjene dajatve sta se od leta 1966 dalje spreminjali. Spremenil se je naziv: nadomestilo namesto prispevka, razširilo se je območje plačevanja na stavbna in ne več le na mestna zemljišča, razširila pa se je tudi namembnost uporabe sredstev: pridobivanje in komunalno opremljanje stavbnih zemljišč namesto prvotnega financiranja izgradnje (samo) primarnih objektov in naprav kolektivne komunalne potrošnje. Sredstva nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč se stekajo neposredno v proračun lokalnih skupnosti in njihova uporaba ni več namensko vezana. Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč nenadoma ni bilo več samo finančni vir za nova vlaganja v gradnjo komunalne infrastrukture in v opremljanje zemljišč za gradnjo, ampak je prevzelo vlogo pomembnega izvirnega davčnega prihodka lokalnih skupnosti, s katerim te zagotavljajo svojo finančno samostojnost (Rakar, 2008, str. 744).

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

Pravno ureditev plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča ureja Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ – Uradni list SRS, št. 18/84) iz leta 1984. Za nadomestilo velja, da je sila nepregledno. Višina nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je namreč prepuščena lokalnim skupnostim, ki osnovo zanj določijo po lastnih merilih, oprtih na opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti oziroma napravami ter možnost priključitve na te objekte in naprave. Poleg tega lahko pri osnovi ovrednotijo lego in namembnost ter smotrno izkoriščanje stavbnega zemljišča, pa tudi izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih. Prav tako je v pristojnosti lokalnih skupnosti opredelitev meril za oprostitev plačila takega nadomestila.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja; na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev; na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem (Zakon o stavbnih zemljiščih, 58. člen). Občinski svet določi območja, na katerih se plačuje NUSZ, in merila za določitev višine tega nadomestila, ki so ga dolžni plačevati zavezanci.

Vrednost točke za zavezance sprejme vsako leto občinski svet. Na podlagi občinskega odloka o nadomestilu ter sklepa občinskega sveta o vrednosti točke za tekoče leto Davčna uprava Republike Slovenije na osnovi odmernih odločb pobira in izterjuje nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč za vse občine v Republiki Sloveniji. Nadomestilo služi za urejanje komunalnih potreb v naseljih ter pripravo zemljišč za graditev (DURS, 2009).

Z zakonom je treba zagotoviti sistemski vir pridobivanja sredstev vsakomur, če mu drug ali isti zakon nalaga obveznosti. To velja tudi za občino oziroma drugo obliko samoupravne lokalne skupnosti, ki jo omogočajo predpisi o lokalni skupnosti, saj je z 8. členom ZSZ določeno, da je gospodarjenje s stavbnimi zemljišči njena obvezna gospodarska javna služba, gospodarjenje s stavbnimi zemljišči pa, glede na določbe 7. člena navedenega zakona, obsega tudi graditev javne infrastrukture, s katero se zagotavlja uporabnost zemljišč glede na njihov namen. Ker je z 39. členom istega zakona med drugim jasno zapovedano, da je gradnja objektov mogoča samo na opremljenih stavbnih zemljiščih, bi prekinitev ali drastično zmanjšanje višine nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki se tudi sicer določa v skladu z občinskim predpisom, izdanim na podlagi zakona, lahko povzročilo tudi občuten zastoj gospodarskega ali drugega razvoja na nekem območju Republike Slovenije. Pri tem je treba dodati, da skladno z veljavno zakonodajo, ki ureja financiranje občin, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča ni namenski prihodek proračuna le za opremljanje stavbnih zemljišč, saj se razporeja v proračun občine za financiranje drugih nalog.

3.2 PRAVNE PODLAGE

Po zdaj veljavni zakonodaji se za določitev nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča uporabljajo:

- še veljavne določbe 41. člena (1. in 3. alineja) in določbe 58. do 63. člena (poglavje VI) Zakona o stavbnih zemljiščih iz leta 1984 (Uradni list SRS, št. 18/84 in 33/89, Uradni list RS, št. 24/92-odl.US, v nadaljnjem besedilu: ZSZ-84);
- dogovor o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje NUSZ in meril za določanje tega nadomestila (Uradni list SRS, št. 19/86), izdan na podlagi 61. člena ZSZ-84;

- navodilo o evidenci stavbnih zemljišč (Uradni list SRS, št. 11/88), podaljšana veljavnost s 190. členom ZUreP-1;
- 2. alineja 22. člena Zakona o financiranju občin (Uradni list RS, št. 80/94, 89/99) določa NUSZ je prihodek občine za financiranje porabe, 38. člen (od leta 1995 NUSZ izkazan v proračunih občin), 50. člen valorizacija – prehodna določba;
- prva alineja 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97), podaljšana uporaba starih določb ZSZ-84 o NUSZ;
- 5. točka 179. člena, 180. in 190. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002 in 8/2003), podaljšana uporaba določb iz ZSZ-84 in ZSZ-97 ter podzakonskih predpisov;
- v 2. in 3. odstavku 218. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02, ZGO-1) je na novo določena opredelitev zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč, od katerih se lahko odmerja NUSZ, sicer pa 218. člen določa odmerjanje NUSZ v prehodnem obdobju;
- 191. člen Zakona o davčnem postopku (in druge določbe o postopku odmere davka od premoženja, ki se smiselno uporabljajo za odmero NUSZ);
- 29. člen Zakona o lokalni samoupravi – ZLS-UPB1 (Uradni list RS št. 100/2005);
- 25. člen Zakona o prekrških (Uradni list SRS, št. 25/1983, SRS 36/1983, SRS 42/1985, SRS 2/1986, SRS 47/1987, SRS 5/1990, RS-stari 10/1991, RS/I 17/1991, RS 13/1993, RS 66/1993, RS 39/1996, RS 39/1996, RS 61/1996, RS 35/1997, RS 45/1997, RS 87/1997, RS 73/1998, RS 31/2000, RS 33/2000, RS 24/2001, RS 7/2003, RS 83/2004 in RS 23/2005);
- Uredbe o upravnem poslovanju (Uradni list RS št. 20/2005);
- Uredbe o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št.33/2003);
- Občinski odloki o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč.

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

3.3 RAZLAGA POJMOV

Javna infrastruktura

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

Stanovanjska površina

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

Poslovna površina

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

Zazidano stavbno zemljišče

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

Nezazidano stavbno zemljišče

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

3.4 DAVČNI ELEMENTI NUSZ

3.4.1 Davčna osnova in stopnja

Pri vsaki obdavčitvi država določi osnovo, od katere se plačuje davek po predpisani davčni stopnji (Slovenski veliki leksikon, 2004, str. 381). Čeprav dajatev NUSZ urejata Zakon o stavbnih zemljiščih in Zakon o graditvi objektov, zakona ne predpisujeta osnove in stopnje in tudi ne uvedbe te dajatve, ker je to prepuščeno občinam. Tako imajo nekatere občine to dajatev uvedeno le za nekatera območja, nekatere občine pa te dajatve sploh ne pobirajo.

Metodologijo izračuna višine nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča določa vsaka občina sama, popolnoma neodvisno, z občinskim odlokom. Pri tem občine uporabljajo vsaka svoj točkovni sistem in samostojno vsako leto določajo vrednost točke. Občine določijo območja, za katera se plačuje nadomestilo in višino nadomestila. Pri tem na višino nadomestila vplivajo predvsem cona, v kateri se nahajajo zemljišča, komunalna opremljenost stavbnega zemljišča, lega, namembnost stavbnega zemljišča ter izjemne ugodnosti z ustvarjanjem dobička. Osnova za izračun višine nadomestila je tako vrednost, ki se ugotovi na podlagi točkovanja in površine.

3.4.2 Zavezanec

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

Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja ali poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice) (Zakon o stavbnih zemljiščih, 62. člen). Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča določi zavezancu občina na podlagi odloka in vrednosti točke, odločbo pa mu izda Davčna uprava Republike Slovenije.

3.5 DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA

Vsaka občina posebej s svojim odlokom določi merila, ki vplivajo na višino plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Ta merila se med občinami razlikujejo, upoštevajo pa se določbe 61. člena Zakona o stavbnih zemljiščih:

- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi napravami,
- lega in namembnost ter smotrno izkoriščanje stavbnega zemljišča,
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih,
- merila za oprostitev plačevanja nadomestila,
- motnje pri uporabi stanovanjskega prostora.

Merila predpisovanja in določanja nadomestila morajo biti povezana z lastnostmi zemljišča in njegovimi prednostmi oziroma slabostmi.

Višina nadomestila se določi z metodo točkovanja, in sicer tako, da se skupno število točk, ki se ugotovi po odloku, s katerim posamezna občina uredi način določitve nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, pomnoži s čisto tlorisno površino prostorov oziroma s površino zavezančevega nezazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke, valorizirano skladno s 50. členom Zakona o financiranju občin (v nadaljevanju ZFO) in po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije.

Za vzpostavitev evidence o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča so zavezanci dolžni v petnajstih dneh od dneva prejema poziva na poslanem obrazcu strokovnim službam občin predložiti vse zahtevane podatke, ki so potrebni za izračun nadomestila.

Pri določanju vrednosti točke je treba poudariti, da naj občine ne bi razmišljale izključno o fiskalnem interesu, temveč bi odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oblikovale kot ukrep aktivne zemljiške politike. Torej, če je v neki občini ponudba stavbnih zemljišč nižja od povpraševanja in če to prispeva k čezmernemu dvigovanju cen stavbnih zemljišč oziroma občino kako drugače ovira pri uresničevanju javnih interesov, bi morala biti vrednost točke za tako zemljišče ustrezno visoka (Ministrstvo za finance, 2004, str. 5).

Vsa sredstva, zbrana iz plačil nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, so skladno z ZFO prihodek občinskega proračuna in se namensko uporabljajo za pridobivanje, pripravo in opremljanje stavbnih zemljišč ter za naložbe in vzdrževanje komunalne infrastrukture na območju vseh naselij v občini.

3.6 NAČIN OBRAČUNA, ODMERA TER IZTERJAVA

Za davke, prispevke in druge dajatve poznamo tri načine izpolnitve davčne obveznosti: davčni obračun, davčni odtegljaj, davčna odločba. Za posamezno vrsto davka način določi poseben zakon; če poseben zakon ne določi izpolnitve, je po Zakonu o davčnem postopku to davčni obračun. Davčni obračun je način, pri katerem zavezanec sam prijavi osnovo in si davek tudi odmeri. Vsebino obračuna predpiše minister s pravilnikom. Podatki v obračunu pa morajo ustrezati podatkom iz poslovnih knjig in drugih evidenc zavezanca (Kovač, 2007, str. 11).

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

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

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

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

Davčni organ izda odločbe po uradni dolžnosti na podlagi občinskega odloka in vrednosti točke, veljavne na dan 1. januarja leta, za katero se določa nadomestilo. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča določi zavezancem davčni organ na podlagi podatkov, ki mu jih posredujejo občine do 31. marca za tekoče leto oziroma v roku treh mesecev po prejemu podatkov (DURS, 2009).

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje za leto vnaprej. Dogovor med davčnim uradom in občino je tak, da zavezanec plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, v kolikor le-to presega 4 € na leto, razen če občinski odlok ne določa drugače. Pri nižjem znesku ne bi bilo smiselno tiskati in pošiljati odločb, saj bi bili stroški večji od prihodkov (DURS, 2009).

Če se med letom spremeni zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ima zavezanec, ki mu je bila izdana odločba, v roku 15 dni po spremembi pravico zahtevati, da se odločba spremeni tako, da se njegova obveznost zmanjša in novemu zavezancu določi ustrezní znesek nadomestila (DURS, 2009).

Postopek prisilne izterjave zoper zavezanca nastane, če ta v določenem roku ne plača svojih obveznosti. Pristojni davčni organ izvede izvršbo po uradni dolžnosti. Smiselnost uvedbe izterjave davka po uradni dolžnosti se kaže v zaščiti javnega interesa, torej v želji skupnosti, da bi izterjala dolg.

Davčni urad, na podlagi evidence davčnega organa in na zaprosilo oziroma obvestilo pristojnega organa lokalne skupnosti, terja zapadle obveznosti od dolžnika. Postopek prisilne izterjave izpelje davčni organ po uradni dolžnosti, torej neposredno na podlagi ZdavP-1, kar je drugače kakor pri odmeri.

V skladu s predpisi Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP – Uradni list RS, št. 24/2006-UPB2) je mogoča pritožba na vsako odločbo, ki jo v zvezi z obveznostjo plačila predpisanega nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča izda pristojna davčna uprava, na pristojni drugostopenjski upravni organ, in sicer v roku, opredeljenem v pravnem pouku takšne odločbe. Če pa pritožnik ni zadovoljen z odločitvijo drugostopenjskega organa, pa mu je v skladu z zakonom omogočeno, da lahko sproži upravni spor oziroma vloží ustrezno tožbo zoper drugostopenjsko odločitev pristojnega upravnega organa pri pristojnem sodišču.

Povezano z navedeno možnostjo vložitve pritožb oziroma tožb ter odpisa nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je potrebno še razložiti, kako poteka tak odpis. V skladu s 63. členom Zakona o stavbnih zemljiščih iz leta 1984, ki se glede na prehodne določbe še uporablja, se v zvezi s postopkom za odmero in pobiranje ter vračanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, prisilno izterjavo, odpisom zaradi neizterljivosti, zastaranjem in plačilom obresti od nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga zavezanec ni plačal v predpisanem roku, uporabljajo določbe Zakona o davkih občanov (ZDO) (Uradni list SRS, št. 36/88). Davčni organ v postopkih odločitve o obveznih dajatvah uporablja določbe ZdavP-1.

V skladu s 36. členom ZdavP-1 je odpis davčnega dolga predviden le za fizične osebe, če bi se s plačilom davčne obveznosti lahko ogrozilo preživljanje davčnega zavezanca in njegovih družinskih članov. Za odpis dolga iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za pravne osebe ni pravne podlage, razen v primeru neizterljivosti. ZdavP-1 namreč določa, da se davčni dolg do pravne osebe šteje za neizterljivega samo, če ga ni mogoče izterjati niti iz jamstva in zavarovanja dolga niti od pravnega naslednika.

3.7 POVRŠINE, OD KATERIH SE PLAČUJE NADOMESTILO

V skladu z 58. členom Zakona o stavbnih zemljiščih se nadomestilo plačuje za zemljišča v mestih in naseljih mestnega značaja; na območjih, ki so določena za stanovanjsko oziroma drugačno kompleksno gradnjo; na območjih, za katera je sprejet prostorski izvedbeni načrt ter na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodom in električnim omrežjem. Opredelitev navedenih območij je v pristojnosti občin in jih določijo v odlokih.

Zakon o stavbnih zemljiščih določa, da se nadomestilo plačuje za uporabo nezazidanega in zazidanega stavbnega zemljišča.

Nezazidana stavbna zemljišča

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča, ki je po prostorskem izvedbenem načrtu določeno za gradnjo oziroma za katero je pristojni organ izdal lokacijsko dovoljenje (Zakon o stavbnih zemljiščih, 60. člen).

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

Z različno obremenitvijo nezazidanih stavbnih zemljišč lahko občina doseže, da se začno lastniki zavedati, da lastninska pravica ni neomejena. Če se skupnost zave, da je potreben določen razvoj na določenem področju, in če je na tem področju lokalna

skupnost že vložila sredstva za izgradnjo komunalne infrastrukture, je prav, da na nek način skupnost dobi sredstva povrnjena (Trobiš, 2003, str. 9).

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

Zazidana stavbna zemljišča

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe. Za stanovanjsko površino se šteje čista tlorisna površina sob, predsobe, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaže za osebne avtomobile.

Poslovna površina pa je čista tlorisna površina poslovnega prostora ter ostalih prostorov, ki so s poslovnim prostorom funkcionalno povezani. Občinski svet lahko določi, da so poslovne površine tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno (Zakon o stavbnih zemljiščih, 60. člen).

3.8 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 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 oprostitve plačila davkov (Pernek, 1997, str. 115).

Po Stanovniku (2004), 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.

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. Oprostitve plačila lahko tako razdelimo na standardne in osebne.

Standardne oprostitve plačila zadevajo zemljišča za potrebe ljudske obrambe, za objekte tujih držav (ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva

ali v njih stanujejo), za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo ali pa v njih stanuje njihovo osebje, in za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.

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

Plačila nadomestila so oproščena tudi 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.

Z oprostivitvijo 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 ...).

Zakon o stavbnih zemljiščih (59. člen) predvideva še dve dodatni oprostitvi, in sicer za finančno manj premožne občane in za tiste, ki so organizirano vlagali svoja sredstva v gradnjo komunalnih objektov in naprav.

Kot je bilo že zapisano lahko z oprostivitvami 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.

Plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je na lastno zahtevo za obdobje petih let oproščen občan (in ne pravna oseba), ki je kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali ki je zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo oziroma, ki je neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča po ZSZ.

ZSZ predvideva oprostitev le za občane in ne za pravne subjekte in čeprav glede tega vprašanja ni nobene ustavne odločbe, je treba opozoriti, da se lahko pravnim osebam po Zakonu o davčnem postopku (ZdavP-1 – Uradni list RS, št. 21/2006 – popr.) zgolj odloži plačilo dolga iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča ali se jim omogoči obročno odplačevanje tega dolga. Določanje oprostitev za pravne subjekte je tako preseganje zakonskih pooblastil občin pri pripravi odlokov o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča. Občine pa seveda lahko dosežejo take učinke z drugimi normativnimi instrumenti, ki jih lahko uporabijo za stimulacijo pravnim osebam.

4 ODLOK O NADOMESTILU V MESTNI OBČINI KOPER

Prvotni sistem zajemanja nadomestila je bil oblikovan v začetku osemdesetih let in je temeljil na monopolu družbene lastnine na stavbnih zemljiščih v mestih in naseljih mestnega značaja, na administrativnem razpolaganju s stavbnimi zemljišči ter na oddajanju stavbnih zemljišč v uporabo za gradnjo na temelju dogovorne ekonomije. Neučinkovitost starega sistema se je pričela kazati predvsem v neučinkoviti uporabi stavbnega zemljišča, zaradi katere je bilo potrebno uvesti nove finančne mehanizme, ki bi izboljšali ekonomske učinke tega davka. Dotedanji odlok (Uradne objave, 1990) je določal le majhne razlike v odvisnosti od lokacije oziroma območja, za katero se plačuje nadomestilo, kar je imelo za posledico, da posameznih zemljišč niso uporabljali morebitni koristniki, ki bi bili za to pripravljeni plačati najvišjo ceno. Rešitve v tem odloku tudi niso bile stimulatивne za prestrukturiranje gospodarske dejavnosti mesta v tej smeri, da bi odprle prostor visokostoritvenim dejavnostim, zlasti v prvem in drugem območju, torej v samem središču mestnega prostora.

Konec leta 1996 je bil v Mestni občini Koper sprejet nov odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradne objave, 1996), ki je temeljito spremenil obračunavanje nadomestila in s tem tudi njegov pomen. Namen oblikovanja tega odloka je bila odprava predhodnih pomanjkljivosti (v kolikor je to dopuščala veljavna zakonodaja) in obenem zagotovitev pravične obremenitve zavezancev.

Najpomembnejše izboljšave v novem odloku so bile naslednje:

- namesto dotedanjih treh območij na območju Mestne občine Koper, kjer se pobira nadomestilo, se prostor deli na šest območij. S tem je bila dosežena bolj pravična prostorska kategorizacija zemljišč, ki upošteva več kakovostnih različic in s tem tudi večji razpon števila točk za lokacijo in opremljenost zemljišč;
- točke za komunalno opremljenost so podrobneje razčlenjene in s tem pravičneje razdeljene tako, da odlok uvaja več kakovostnih stopenj opremljenosti, upošteva pa tudi razlike v nadpovprečni uporabi komunalnih sistemov in infrastrukture (na primer proizvodne dejavnosti plačujejo za posamezne vrste komunalne opremljenosti več kot manjši uporabniki);
- poenostavljena je odmera nadomestila glede na namembnost prostorske rabe, ki jo zavezanci opravljajo z dejavnostmi na zemljišču, kar je, ob upoštevanju bolj smotrno porazdeljenih območij, pravičneje in racionalneje;
- smotrna izkoriščenost stavbnega zemljišča prinaša po novem odloku bistveno ugodnejše pogoje za zavezance, ki so zemljišče smotrno pozidali.

Kasneje pa je občinam 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 novimi zakonskimi predpisi in do konca leta 2003 vzpostavijo evidenco nezazidanih stavbnih zemljišč. Tako so v Mestni občini Koper sledili navodilom in v letu 2003 je bil ponovno sprejet nov Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega

zemljišča, kateri je stopil v veljavo leta 2004, ki je zasnovan na kriterijih komunalne opremljenosti, in sicer boljša je komunalna opremljenost zemljišča (najboljše v centru, pada proti zaledju), večje so točke, kar pomeni tudi višje nadomestilo in namesto dotedanjih 6 območij, je po novem odloku Mestna občina Koper razdeljena na 10 območij stavbnih zemljišč.

4.1 SLUŽBE, PRISTOJNE ZA NADOMESTILO V MESTNI OBČINI KOPER

4.1.1 Davčna uprava

Urad, pristojen za odmero nadomestila v Mestni občini Koper, je Davčna uprava Republike Slovenije, Davčni urad Koper – Izpostava Koper.

Davčni urad je leta 1992 s Skladom stavbnih zemljišč (njegove naloge v zvezi z nadomestilom sedaj opravlja Urad za nepremičnine, pred tem pa je to opravljal Urad za okolje in prostor) podpisal pogodbo, po kateri naj bi, v skladu z Zakonom o stavbnih zemljiščih, opravljal naslednje storitve (Interna gradiva Mestne občine Koper, 2009):

- obračunavanje in pobiranje nadomestila v skladu s predpisi, ki opredeljujejo osnove, stopnje in roke za obračun nadomestila,
- vodenje knjigovodskih evidenc o obračunanem, plačanem in neplačanem nadomestilu za pravne in fizične osebe,
- dajanje nalogov za praznitve iz zbirnega prehodnega računa v skladu s pravilnikom o knjiženju davkov (Uradni list RS, 1991) na račun občine,
- na podlagi knjigovodskih in drugih evidenc izdajanje potrdil, obvestil in drugih podatkov občini in drugim organizacijam, ki so upravičene do teh podatkov,
- oddajanje četrletnih poročil o obračunani, plačani in neplačani višini nadomestila za preteklo obdobje.

Davčni urad naj bi bil, po pogodbi, upravičen za nadomestilo v višini 6 % od plačanega in na ustrezen način odvedenega nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za fizične osebe ter 3 % od plačanega in na ustrezen način odvedenega nadomestila za pravne osebe. Do leta 1996 je bila veljavnost pogodbe letno podaljšana, kasneje pa je ravno člen o plačilu davčne službe postal sporen, saj je po mnenju Urada za okolje in prostor, ki se je skliceval na 62. člen ZSZ, Davčni urad dolžan te storitve opravljati po uradni dolžnosti, torej brez zahtevka o nadomestilu.

V času, ko je davčna služba prešla iz občinske na državno upravo, je pri njenem delu prišlo do sprememb; že pogovorna preobremenjenost in učinki reorganizacije pa so imeli znaten vpliv na odmero nadomestila, zato je Urad za okolje in prostor predlagal, da bi sam prevzel nekatere administrativne posle v zvezi z odmero, kar bi olajšalo delo davčni službi, hkrati pa, zaradi primarnega interesa, izboljšalo učinkovitost pri pobiranju nadomestila. Tako so na Uradu za okolje in prostor pripravljali vso dokumentacijo, od izračuna nadomestila do izpisovanja odločb, Davčna uprava pa je odločbe naslovila na zavezance in ob morebitnem neplačilu sprožila postopek prisilne

izterjave. Danes je za vse naloge v zvezi z nadomestilom za uporabo stavbnih zemljišč pristojen Urad za nepremičnine Mestne občine Koper.

4.1.2 Urad za nepremičnine

Urad za nepremičnine opravlja upravne, strokovne in druge naloge na področju upravljanja in gospodarjenja s poslovnimi prostori. Opravlja strokovne in upravne naloge na področju komunalnega opremljanja in gospodarjenja s stavbnimi zemljišči, opravlja postopek odmere komunalnega prispevka in strokovne naloge v zvezi z odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Vodi postopke pridobivanja in odtujevanja nepremičnega premoženja v lasti Mestne občine Koper. S svojega področja dela vodi evidenco premoženja in nadzor nad upravljanjem premoženja v lasti občine. Urad opravlja, načrtuje in koordinira strokovna in operativna dela pri oblikovanju predlogov razvojnih programov in drugih planskih dokumentov s področja dela urada (MOK, 2009).

Ena pomembnejših nalog, s katero se je Urad v teh letih ukvarjal, je posodobitev in dopolnitev evidence zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč. Uvedba nove tehnologije je omogočila izdelavo digitalnih ortofoto načrtov v računalniški obliki. Gre za posnetke iz zraka, prenesene v računalniško strukturo, na podlagi katerih se lahko izredno natančno določita položaj in površina stavbnih zemljišč, to stanje pa se skoraj povsem ujema z realnim. Tako obdelani podatki so izredno pomembni pri prostorskem načrtovanju ter pri pobiranju nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, predvsem na območjih zunaj naselij, kjer nekatere stavbe sploh niso bile evidentirane (MOK, 2009).

Služba za nadomestilo z delom Urada za nepremičnine nima veliko skupnega, razen to, da se poslužuje iste baze podatkov, saj so njene naloge osredotočene na odmero nadomestila. Služba tudi sprejema pripombe v zvezi z določitvijo kriterijev in odmero akontacije nadomestila in če je to potrebno, popravi podatke o zavezancih. To ji omogoča dogovor z Davčnim uradom Koper, na podlagi katerega je služba tista, ki skrbi za bazo podatkov.

4.2 OBMOČJA ZAJEMANJA NADOMESTILA

Območja stavbnih zemljišč iz Zakona o stavbnih zemljiščih, za katera se plačuje nadomestilo, so določena po kriterijih, ki upoštevajo lokacijske in druge prednosti posameznih stavbnih zemljišč. Ti kriteriji so (Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Koper, Uradne objave, 42/03):

- gostota javnih funkcij in poslovnih dejavnosti,
- dostopnost z javnimi prometnimi sredstvi,
- splošna opremljenost z infrastrukturo,
- ustrezna namenska raba po prostorskem dokumentu,
- konfiguracija terena ter
- strategija razvoja posameznih območij.

Koprski teritorij je razdeljen na naslednja območja (Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Koper, Uradne objave, 42/03):

I. Območje

Območje starega mestnega jedra Kopra.

II. Območje

Obalni pas od mejnega prehoda Lazaret do občinske meje z občino Izola, kar zajema območje od mejnega prehoda Lazaret, Debelega rtiča, Ortopedske bolnišnice Valdoltra, Ankarana, Sončnaga parka, Stare bolnice Ankaran, Luke Koper, predvideno območje Severne obvoznice, Marine Koper, Mestnega kopališča, stavbe v starem mestnem jedru s frontno linijo od Mestnega kopališča do Hotela Koper, stara Smedelska vpadnica, Hotel Žusterna s kopališčem ter obalni pas do občinske meje z občino Izola.

III. Območje

Priobalni pas od mejnega prehoda Lazaret, naselja Ankaran, Barizoni, naselij Kolomban in Hrvatini pod slemensko cesto, zaselkih Na Baredih, Pri Biščaku, Moretini, Forteca in Valmarin v naselju Sp. Škofij, Zgornjih Škofij, priobalni pas od bolnice Izola, Žusterne, Za gradom, Markovca, Smedele, del naselja Kopra od pokopališča do Bertokov, strnjene naselja Bertoki nad avtocesto ter naselja Prade.

IV. Območje

Stavbna zemljišča ob starem mestnem jedru Kopra, območja centralnih in proizvodno poslovnih dejavnostih ter območja mešane urbane rabe.

V. Območje

Stavbna zemljišča s strnjeno pozidavo v razvojno pomembnejših lokalnih središčih ter primestnih predelih Kopra: preostali del naselja Sp. Škofije in strnjeni deli naselij Dekani, Pobegi, Čezarji, Šalara in Olmo.

VI. Območje

Pretežno zazidana stavbna zemljišča v strnjenih satelitskih naseljih in lokalnih središčih: Gažon, Šmarje, Pomjan, Marezige, Sv. Anton ter območje Manžana, Kampela, Vanganela in Bošamarina.

VII. Območje

Pretežno zazidana stavbna zemljišča izven strnjenih satelitskih naselij in lokalnih središč.

VIII. Območje

Lokalna naselja s pretežno zazidanimi stavbnimi zemljišči.

IX. Območje

Manjša lokalna naselja z redkeje zazidanimi stavbnimi zemljišči.

X. Območje

Območje obrtno industrijske cone na Serminu.

Prvo, drugo in tretje območje so najboljše komunalno opremljena področja urbanega prostora, kjer je gostota naseljenosti prebivalstva največja, hkrati pa je gospodarsko najbolj aktivno. V starem mestnem jedru je gostota naseljenosti relativno majhna v primerjavi s poseljenostjo v Žusterni, Semedeli, Olmu in Šalari. Ta naselja veljajo za stanovanjska naselja, vendar je njihov pomen predvsem družbeni in kulturni. V starem mestnem jedru se nahajajo zgradbe mestne občine ter večina uradov ministrstev in drugih državnih ustanov, sedež kopske škofije, fakultete, vrtci, zdravstvene ustanove, knjižnica, muzeja, gledališče, kinodvorana, galerije, pa tudi sedeži različnih društev in humanitarnih organizacij. Na robu tega prostora so nastale novejšje poslovne stavbe, ki s pridom izkoriščajo nenaseljenost obrobja, in v katerih imajo sedeže tudi največja podjetja na Primorskem. Svoje poslovne priložnosti tu iščejo tudi podjetniki. Ti so uspešno razvijali potenciala ki jih prinaša bližina državnih meja in naravne danosti te pokrajine. Bližina železniške postaje in vzhodne vpadnice omogočata prometno in gospodarsko povezavo z zaledjem ter olajšujeta dnevne migracije prebivalstva. Odprtost na morje pa daje mestu poseben status, saj ga neposredno povezuje z mednarodnimi ekonomskimi tokovi.

Tudi četrto in peto območje sta za gospodarstvo zanimivi, saj je cena mestnega prostora nižja, obenem pa sta komunalno dobro opremljeni ter zlahka dosegljivi. Gospodarskih poslopij je veliko manj kot v prvem območju. Za ti dve, kot tudi za šesto področje, je značilna strnjena hišna pozidava.

Ostali del mestne občine tvorijo predvsem manjša naselja, ki populacijsko predstavljajo nizek odstotek, ponašajo pa se s kulturno in naravno dediščino, ki ponovno pridobiva na zasluženih vrednostih in postaja turistična postojanka vedno številčnejših domačih in tujih gostov. Gospodarska poslopja tu so redka.

4.3 MERILA ZA DOLOČITEV OPREMLJENOSTI

Pri določanju višine nadomestila se uporabljajo tri merila, ki so predvidena tudi v 61. členu Zakona o stavbnih zemljiščih:

1. opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter možnost priključitve na te objekte in naprave,
2. lega in namembnost ter smotrna izkoriščenost stavbnega zemljišča,
3. izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka.

Vsako merilo je v odloku podrobneje razčlenjeno in točkovano, kot je to prikazano v spodnjih razpredelnicah.

4.3.1 Komunalna in druga opremljenost

Opremljenost stavbnih zemljišč s komunalnimi in drugimi napravami individualne in druge skupne porabe in možnosti priključitve na te naprave se ovrednoti različno glede na namembnost, v skladu z intenzivnostjo uporabe stavbnih zemljišč.

Tabela 1: Število točk glede na opremljenost stavbnih zemljišč po namembnosti

OPIS OPREMLJENOSTI	Namembnost					
	a,b	c	d	e	f	g
1. Opremljenost s cestami						
a) makadamska utrditev cestišča (javna pot odmaknjena več kot 25 m od roba parc. do asfaltirane utrditve cestišča)	5	10	15	15	20	20
b) asfaltirana utrditev cestišča	10	15	20	20	25	25
c) asfaltirana utrd. cestišč z vsaj enim hodnikom za pešce (oddaljenost do 70 m od osi cestišča)	15	20	25	25	30	30
d) sodobno urejene prometnice z robniki, obojestranskim hodnikom za pešce, zelenimi ločitvenimi pasovi oz. drevoredi (oddaljenost do 70 m od osi cestišča)	20	25	30	30	35	35
2. Opremljenost z javno razsvetljavo						
a) urejena javna razsvetljava v kabelski ali podometni izvedbi (oddaljenost od svetila do 100 m)	35	40	45	50	55	55
b) urejena javna razsvetljava v prostozračni izvedbi (oddaljenost od svetila do 100 m)	25	30	35	40	45	45
c) delno urejena javna rasvetljava v kabelski in prostozračni izvedbi (oddaljenost od svetila do 200 m)	15	20	15	30	35	35
3. Opremljenost s parkirišči						
a) možno parkiranje ob vozišču	15	10	5	15	10	5
b) posebej urejena parkirišča (v oddaljenosti do 200 m)	40	25	10	40	25	10
4. Opremljenost z zelenimi površinami						
a) urejene zelenice z nasadi in grmičevjem (v oddaljenosti do 200 m)	25	15	5	25	15	15
5. Opremljenost z rekreacijskimi površ.						
a) urejeni športno rekreacijski objekti (v oddaljenosti do 2000 m)	15	10	5	15	10	5
b) urejeni športno rekreacijski objekti v neposredni bližini (v oddaljenosti do 200 m)	25	15	5	25	15	5
6. Opremljenost z javnim potniškim prometom						
a) bližina postajališča za mestni promet (v oddaljenosti do 200 m)	15	20	25	25	30	30
b) bližina postajališča za primestni in medkrajevni promet (v oddaljenosti do 200 m)	15	20	25	25	30	30
7. Opremljenost s fekalno kanalizacijo	15	25	30	35	40	40
8. Opremljenost z meteorno kanalizacijo	15	25	30	35	40	40

9. Opremljenost z vodovodom	15	20	25	25	35	35
10. Opremljenost s hidrantno mrežo (oddaljenost 150 m od hidranta)	15	20	25	25	35	35
11. Opremljenost z elektriko						
a) elektroenergetsko omrežje v kabelski ali podometni izvedbi	15	20	25	25	20	20
b) elektroenergetsko omrežje v prostozračni izvedbi	10	15	20	20	25	25
12. Opremljenost s telefonskim omrežjem						
a) telefonsko omrežje v kabelski ali podometni izvedbi	15	20	25	25	30	30
b) telefonsko omrežje v prostozračni izvedbi	10	15	20	20	25	25
13. Opremljenost s kabelskim omrežjem	10	15	20	20	25	25
14. Opremljenost s toplovodnim omrežjem	20	25	30	30	35	35
15. Opremljenost s plinovodom						
a) dimenzioniranim za kuhanje	20	25	30	30	35	35
b) dimenzioniranim za kuhanje in ogrevanje	25	30	35	35	40	40

Vir: Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Koper, (Uradne objave, 42/03).

Po namembnosti se stavbna zemljišča na območjih I.–X. uvrstijo v naslednje skupine:

a) **Zgodovinske stavbe:** stanovanjsko zgodovinske stavbe v varovanih območjih ter spomeniki in zgodovinske stavbe izven območij.

b) **Stanovanjske stavbe:** enostanovanjska stavba, dvostanovanjska stavba, nizkoetažna večstanovanjska stavba, visokoetažna večstanovanjska stavba.

c) **Industrijske stavbe in skladišča:** lahka predelovalna industrija, težka predelovalna industrija, živilsko-pridelovalna ter predelovalna industrija, skladišča ter skladiščno-manipulacijske površine (skladišče, distribucijsko skladišče, nepokrita skladiščna površina, silosi za žito, cement ter preostalo posušeno blago, hladilnice ter druga specializirana skladišča), kmetijske stavbe in shrambe, kemični ter naftno predelovalni obrati, rudniki ter naprave za eksploatacijo naravnih bogastev.

d) **Stavbe za trgovino na debelo in drobno:** maloprodaja potrošniškega blaga (trgovina z živili, gospodinjski izdelki, pisarniški material, izdelki za šport in prosti čas, tekstil), trgovina na debelo ter komercialno industrijska maloprodaja, osebne storitve (frizerski salon, negovalno lepotilni salon, okulist ter ostale zasebne zdravstvene storitve), živilske usluge, avtomobilske usluge.

e) **Turistično gostinske stavbe:** hotelske stavbe (hoteli, moteli, gostilne, penzioni, apartmaji, kazino), stavbe za kratkotrajno namestitev (počitniški domovi in bungalovi) ter stavbe za nudenje gostinskih uslug (restavracije, bari ter objekti za nudenje hitre prehrane).

f) **Poslovne stavbe:** poslovne pisarne, pisarne za servisiranje potrošnikov (potovalne ter telekomunikacijske in ostale storitve), pisarne korporacijskih podjetij ter upravne stavbe (pisarne lokalne ter krajevne skupnosti, državno upravne pisarne, sodišča, parlament).

g) **Javne stavbe:** stavbe za razvedrilo (gledališče, muzeji in knjižnice, izobraževalno raziskovalne ustanove, bolnice ter zdravstveni domovi, družbena prebivališča (dom za ostarele, študentski dom, dom za brezdomce in sirotišnica) ter športno rekreacijske stavbe.

4.3.2 Lega in namembnost ter faktor izkoriščenosti

Davčna obremenitev stavbnega zemljišča se razlikuje glede na namembnost in glede na oddaljenost od mestnega središča.

Tabela 2: Število točk glede na lego in namembnost stavbnih zemljišč

NAMEMBNOST	Število točk po namembnosti (območja)									
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
a) Zgodovinske stavbe:	5	50	40	30	25	20	15	10	5	500
b) Stanovanjske stavbe:	10	100	80	60	50	40	30	20	10	500
c) Industrijske stavbe in skladišča:	500	500	400	350	300	200	100	50	20	5
d) Stavbe za trgovino na debelo in drobno:	50	450	430	480	330	250	150	100	50	500
e) Turistično gostinske stavbe:	10	500	450	400	300	200	100	50	25	500
f) Poslovne stavbe:	10	500	400	300	200	100	50	30	15	500
g) Javne stavbe:	10	500	400	300	200	100	50	30	15	500

Vir: Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Koper (Uradne objave, 42/03).

Točkovanje stavbnega zemljišča po namembnosti je petkrat večje za industrijske stavbe in skladišča, turistično gostinske stavbe, poslovne stave in javne stavbe kot za stanovanjske stavbe. Če gledamo število točk po namembnosti, lahko opazimo, da je zadnje, to je X. območje, petdesetkrat več točkovano kot pa prvo območje, razen v primeru industrijskih stavb in skladišč, kjer je ravno obratno.

Kjer se obstoječa namembnost ne sklada s predvideno namembnostjo v prostorskem aktu, se pri točkovanju zazidanih stavbnih zemljišč upošteva obstoječa namembnost, ki jo določa prostorski izvedbeni načrt oziroma pravnomočno gradbeno dovoljenje.

Smotrna izkoriščenost zazidanega stavbnega zemljišča se meri s faktorjem izkoriščenosti zemljišča (FIZ), ki predstavlja razmerje med bruto zazidano površino obstoječih objektov in površino s prostorskim dokumentom zaokroženega območja ter se točkuje z naslednjim številom točk.

Tabela 3: Število točk glede na lego in faktor izkoriščenosti zemljišča

SKUPINA	Preb/ha	FIZ	OBMOČJA									
			I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
1. skupina: pretežno enodružinska stanovanjska gradnja (prosto stoječe in strnjene vrstne hiše)	do 70	0,2–0,4	4	20	35	35	20	12	0	0	0	0
2. skupina: strnjeni nizi vrstnih hiš kompaktne strnjene zidave atrijskih hiš v kombinaciji z blokovno zazidavo nižjih gabaritov (P+2, P+3)	70–200	0,4–0,6	3	15	25	25	10	10	0	0	0	0
3. skupina: pretežno blokovna zazidava gabaritov P+3, P+4 ter posamični objekti višjih gabaritov, ki so v manjšini	200-250	0,6–0,8	2	10	15	18	8	5	0	0	0	0
4. skupina: pretežno objekti P+5 in višji	nad 250	0,8–1,0	1	5	8	10	5	3	0	0	0	0
5. skupina: nestanovanjski objekti z zahtevno komunalno in drugo infrastrukturo		nad 1,0	200	3	195	95	90	85	20	10	5	0

Opombe:

- Preb/ha – število prebivalcev na 1 hektar občinske površine
- FIZ – faktor izkoriščenosti zemljišča

Vir: Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Koper (Uradne objave, 42/03).

4.3.3 Izjemne ugodnosti

Pri nestanovanjskih stavbah in objektih se za uporabo stavbnega zemljišča za A, B, in C območje upoštevajo izjemne ugodnosti, ki so povezane z možnostjo pridobivanja dohodka in so posledica izjemno ugodnih lokacij stavbnega zemljišča.

Izjemno ugodne lokacije so:

- Območje B: Kopališko nabrežje, Ukmarjev trg, Pristaniška ulica, Ferrarska ulica, Cesta Zore Perello – Godina, Ankaranska cesta, Ljubljanska cesta, Kolodvorska cesta, Vzhodna vpadnica in območje mednarodnih mejnih prehodov Škofije, Lazaret in Sočerga;
- Območje A: celotno obalno območje v Mestni občini Koper – Območje II;
- Območje B: območje ob štiripasovnici od Žusterne do Bivja;

- Območje B: območje Slavčka;
- Območje B: križišče Slavčka ter območje ob Šmarski cesti;
- Območje B: območje ob ulici 15. maja ter
- Območje C: tovorno pristanišče v Kopru.

Večina omenjenih lokacij spada v I., II. ter IV. območje, kjer se nahaja poslovno središče mesta. Dodatne točke za vrednotenje nadomestila na izjemno ugodnih lokacijah pa ne veljajo za objekte neprofitnih organizacij ter upravne stavbe. Sem sodijo pisarne lokalne ter krajevne skupnosti, državno upravne pisarne, sodišča, parlament ...

Tabela 4: Število točk za uporabo stavbnih zemljišč na izjemno ugodnih lokacijah glede na namembnost

VRSTA DEJAVNOSTI	Število točk po namembnostih (po območjih)		
	A	B	C
a) Industrijske stavbe in skladišča	1500	50	145
b) Stavbe za trgovino na debelo in drobno	100	80	160
c) Turistično gostinske stavbe	150	100	170
d) Poslovne stavbe	200	150	210
e) Javne stavbe	200	150	250

Vir: Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Koper (Uradne objave, 42/03).

4.4 OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

Oprostitev plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča so opredeljene v 59. členu Zakona o stavbnih zemljiščih, ki določa, da se nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč ne plačuje:

- za zemljišče, ki se uporablja za potrebe obrambe;
- za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje ob pogojih vzajemnosti;
- za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno;
- za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.

Za dobo petih let je na lastno zahtevo oproščen plačevanja nadomestila občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali je zgradil novo družinsko stanovanjsko hišo ob pogoju, da je v ceni stanovanja oziroma stanovanjske hiše neposredno vplačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča.

Poleg primerov, ki jih določa zakon, pa so zavezanci z občinskim odlokom oproščeni plačila nadomestila za določen čas tudi v naslednjih primerih (Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, Uradne objave, 42/03):

- na zahtevo zavezanca, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen 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 zakona,
- če zavezanec prejema denarni dodatek po predpisih o socialnem varstvu,
- zaradi elementarnih in drugih nezgod.

Stavbna zemljišča, ki se uporabljajo za opravljanje dejavnosti krajevnih skupnosti in stavbna zemljišča, nemenjena javnim mestnim kopališčem, so oproščena plačila nadomestila.

O oprostitvi plačila nadomestila na zahtevo zavezanca odloča župan Mestne občine Koper na predlog občinskega organa, pristojnega za odmero nadomestila. O oprostitvi plačila nadomestila javnih zavodov in drugih morebitnih oprostitvah odloča Občinski svet na predlog župana (Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, Uradne objave, 42/03).

Zavezanci so plačila lahko oproščeni delno ali v celoti.

4.5 DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA

Letna višina nadomestila se določi tako, da se skupno število točk pomnoži z zavezančevo stanovanjsko ali poslovno površino oziroma površino zavezančevega nezazidanega stavbnega zemljišča in z dvanajstkratnikom mesečne vrednosti točke za izračun nadomestila za tisto leto.

Seštevek točk, ki pripada posameznemu stavbnemu zemljišču, izračunamo na podlagi meril, določenih v odloku.

Po zakonu je kot stanovanjska površina definirana čista tlorisna površina sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe itd., medtem ko je v poslovne površine vključena čista tlorisna površina poslovnih prostorov in ostalih površin, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom. Poslovne površine so po odloku tudi nepokrita skladišča, interna parkirišča, delavnice na prostem in javna parkirišča trajnejšega značaja, za katere se plačuje parkirnina ali najemnina, tržnice, kioski, gostinski vrtovi, sejmišča, kampi, teniška igrišča, odprti bazeni in kopališča, kamnolomi ter peskokopi, marine, pristanišča in pristaniške naprave, mandrači in druge manipulativne površine.

Če je obdobje uporabe stavbnega zemljišča krajše od enega leta, se višina nadomestila poračuna skladno s številom dni uporabe.

4.5.1 Vrednost točke

Vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na območjih Mestne občine Koper določi do konca leta za naslednje leto občinski svet na predlog župana in je lahko različna za zazidano in nezazidano zemljišče (slednja možnost še ni bila uporabljena).

Nezazidano stavbno zemljišče se ovrednoti s 100 % vrednosti točke zazidanega stavbnega zemljišča. Namen tako visokega vrednotenja je spodbujanje učinkovitejše izrabe stavbnega zemljišča oziroma dokončanje gradnje.

Poslovne površine, namenjene komunikacijam, kot so dovozne poti, cestišča, pločniki, obračališča se vrednotijo s 60 % vrednosti točke, ki veljajo za zazidano stavbno zemljišče. Enako velja tudi za nepokrita skladišča, ki imajo opredeljeno enotno vrsto dejavnosti in presegajo 25.000 m², in sicer za površino nad 25.000 m² (Interna gradiva Mestne občine Koper, 2009).

Vrednost točke se med letom revalorizira z indeksom rasti cen na drobno, ki ga objavi Statistični urad Republike Slovenije.

Vrednost točk v Mestni občini Koper se v zadnjih letih ni bistveno spreminjala, in sicer v letih 2009 ter 2010 je bila enaka in je znašala 0,00030423 EUR/m², v letu 2008 je vrednost točk znašala 0,00029444 EUR/m², za leto 2007 pa je bila določena vrednost točk v višini 0,00027792 EUR/m².

4.5.2 Primer izračuna nadomestila za podjetje Tomos

Osnovna dejavnost družbe Tomos d.o.o. je razvoj, proizvodnja in trženje dvokoles lastne blagovne znamke TOMOS. Koprsko podjetje Tomos uspešno deluje že 55 let. Že od začetka delovanja je podjetje vlagalo v razvoj, tehnične inovacije ter v prijaznost do uporabnika. Blagovna znamka se je začela uveljavljati takoj po ustanovitvi podjetja leta 1954, ko je Tomos na tržišče poslal prva motorna kolesa. Desetletja kakovostnega razvoja, uspehov, za katerimi so stali tehnično podkovani kadri, so Tomos pripeljali do današnjega položaja – danes je blagovna znamka poznana domala po vsem svetu. V letu 1998 je Tomos postal sestavni del slovenske globalne korporacije Hidria iz Spodnje Idrije. Učinkovito so reorganizirali proizvodni proces in brez večjih tehničnih izboljšav dosegli večjo delovno storilnost. Tomos je postal stabilno podjetje s privlačnim programom, čvrsto organizacijsko strukturo, velikim kadrovskim potencialom in jasno vizijo (Tomos, 2009).

V lastništvu ima več zemljišč, ki so komunalno opremljena in so v uporabi proizvodnih obratov, urejena parkirišča, ki obsegajo površine cest, parkirnih prostorov, skladišča ter zgradbe in gradbeno urejene površine.

V prikazanem obračunu nadomestila za leto 2009 je skupna površina stavbnih zemljišč tega podjetja znašala 53.825 m², vsa pa so se nahajala v IV. območju (razen stanovanjskega prostora, ki se nahaja v III. območju), kjer je tudi sedež podjetja. To so bila izključno zazidana stavbna zemljišča, ki so se po opisu delila na: poslovno

stavbo, skladišča, manipulativne površine ter stanovanjski prostor, po namembnosti pa so večinoma spadala v industrijske stavbe in skladišča. Delitev v namembnostne skupine je določena z odlokom, medtem ko je opisna delitev pripomoček pri delu občinskih služb.

Tabela 5: Seštevek točk na podlagi odloka za izračun nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč po posameznih poslovnih prostorih, ki jih ima podjetje Intereuropa d.d. v Mestni občini Koper za leto 2009

OBJEKT	Opis (namembnost)	Število točk				SKUPAJ TOČKE
		oprem- ljenost	namem- bnost	FIZ	ugodni pogoji	
Stanovanjski prostor	Stanovanjske stavbe (b)	75	80	35	0	190
Skladišče	Industrijske stavbe in skladišča (c)	160	350	95	50	655
Poslovna stavba	Industrijske stavbe in skladišča (c)	160	350	95	50	655
Manipulativne površine	Industrijske stavbe in skladišča (c)	160	350	95	50	655
Poslovna stavba	Industrijske stavbe in skladišča (c)	160	350	95	50	655
Parkirišče	Industrijske stavbe in skladišča (c)	75	350	95	50	570

Vir: Interna gradiva Mestne občine Koper, 2009.

Tabela 6: Izračun nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč po posameznih poslovnih prostorih za podjetje Tomos invest, d.o.o. proizvodnja dvokoles in komponent

OBJEKT	Skupaj točke	Površina stavbnega zemljišča (v m²)	Mesečna vrednost (v €)	Letni znesek nadomestila (v €)
Stanovanjski prostor	190	567	0,00030423	393,30
Skladišče	655	1501	0,00030423	3.589,26
Poslovna stavba	655	18910	0,00030423	45.218,50
Manipulativne površine	655	23027	0,00030423	55.063,26
Poslovna stavba	655	7780	0,00030423	18.603,91
Parkirišče	570	2040	0,00030423	4.245,10
SKUPAJ		53.825		127.113,33

Vir: Interna gradiva Mestne občine Koper, 2009.

5 ANALIZA NADOMESTILA V MESTNI OBČINI KOPER

5.1 PRIHODKI IN ODMERA

Prihodki iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča predstavljajo pomemben vir financiranja Mestne občine Koper, kar potrjuje tudi delež prihodkov iz naslova nadomestila v vseh prihodkih občine.

Tabela 7: Analiza prihodkov iz naslova nadomestila in skupnih prihodkov v Mestni občini Koper v obdobju 2006–2009

LETO	Višina prihodkov iz naslova NUSZ (v €)	Delež NUSZ pravnih oseb (v %)	Delež NUSZ fizičnih oseb (v %)	Skupni prihodki občine (v €)	Delež NUSZ v prihodkih (v %)	Indeks rasti NUSZ
2006	11.457.593,8	89,64	10,36	44.712.902,70	26	-
2007	9.537.984,48	87,49	12,51	57.285.346,00	17	83
2008	9.797.990,62	87,89	12,11	66.261.546,00	15	103
2009	10.209.901,5	88,06	12,25	77.132.065,00	13	104

Opombe:

- NUSZ – nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča,
- v nadomestilu pravnih oseb so vštete tudi zamudne obresti, saj večina teh pripada ravno njim.

Vir: Interna gradiva Mestne občine Koper, 2010.

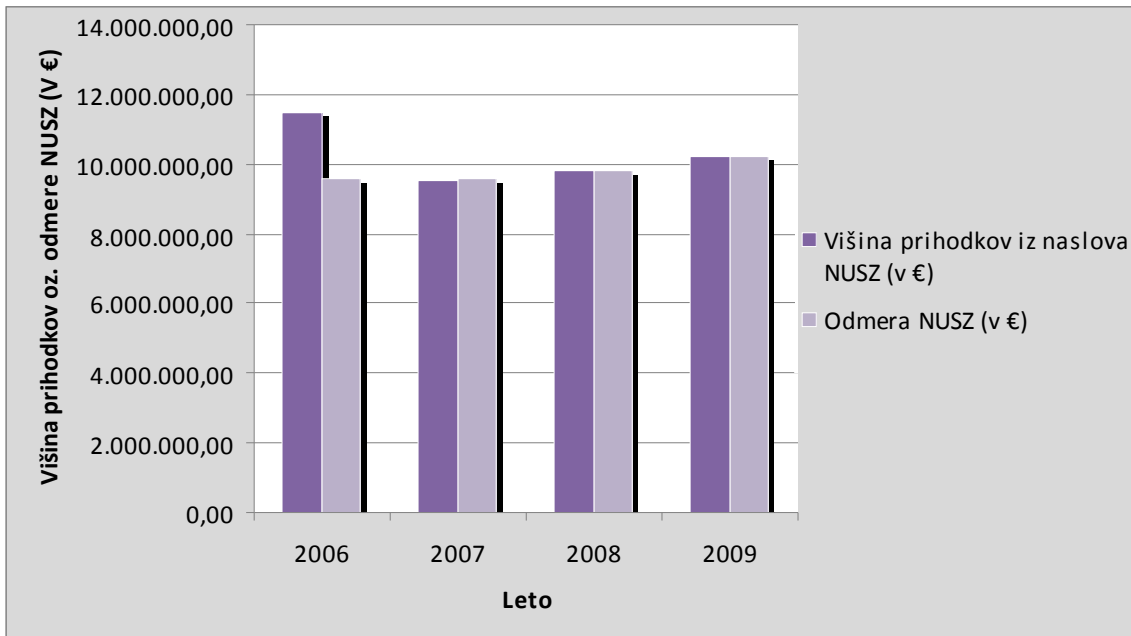
Iz tabele 5 lahko razberemo, da je bila višina prihodkov iz naslova NUSZ najvišja v letu 2006. Visokim prihodkom je botrovalo dejstvo, da je bila izterjava nadomestila učinkovitejša kot v preteklosti. Vidimo lahko, da se je višina prihodkov iz naslova NUSZ v naslednjih letih stabilizirala in v letu 2010 dosegla vrednost 10,209 mio evrov. Pomembno dejstvo je, da so se skupni prihodki občine vsa leta močno povečali, hkrati s tem se je delež NUSZ v celotnih prihodkih zmanjševal.

Tabela 8: Analiza odmere nadomestila v primerjavi s prihodki iz naslova nadomestila v Mestni občini Koper v obdobju 2006–2009

LETO	Odmerna NUSZ (v €)	Delež odmere NUSZ pravnih oseb (v %)	Delež odmere NUSZ fizičnih oseb (v %)	Delež prihodkov NUSZ v odmeri (v %)	Indeks rasti odmere NUSZ
2006	9.569.742,60	88,61	11,39	119,73	-
2007	9.566.485,11	88,37	11,63	99,70	99,96
2008	9.817.771,23	87,80	12,20	99,80	102,63
2009	10.222.238,51	87,63	12,37	99,88	104,12

Vir: Interna gradiva Mestne občine Koper, 2010.

Graf 1: Prihodki in odmera iz naslova nadomestila v Mestni občini Koper v obdobju 2006–2009 v €



Vir: Interna gradiva Mestne občine Koper, 2010.

Iz navedenih podatkov za leto 2006 (slika 1 in tabela 6) je razvidno, da je delež prihodkov iz naslova nadomestila v odmeri najvišji v obravnavanem obdobju (119-odstoten), kar pomeni, da je bilo realiziranih več prilivov od planiranih. Pomemben podatek pri tem je, da so v letu 2006 opravili učinkovito izterjavo neporavnanih odmer za predhodna leta. V naslednjih letih se indeks učinkovitosti poravnava glede na odmero NUSZ giblje nekoliko pod 100. Razlog za nižjo realizacijo odmere v naslednjih letih gre pripisati predvsem: 1. napačnemu vročanju odločb, saj so bile zavezancem poslane z navadno pošto in ne z vročilnicami; 2. plačilni nedisciplini in slabemu ekonomskemu stanju zavezancev zaradi poslabšanja ekonomskih razmer; 3. visoka tržna cena zemljišč; 4. v letu 2006 so »počistili« veliko dolgov iz preteklih let. Indeks rasti odmere vsako leto narašča. Med zavezanci za plačilo nadomestila NUSZ je bilo leta 2009 803 pravnih in 17.577 fizičnih oseb. Hkrati ugotavljam, da velika večina odmerjenega nadomestila plačajo pravne osebe, delujoče v občini. Največji zneski nadomestila NUSZ na območju Mestne občine Koper so bili odmerjeni podjetjem Luka Koper, Intereuropa, Kemiplas, Cimos in Tomos. Skupna odmera je znašala 5.327.650,62 €, kar je predstavljalo 51,9 % celotne odmere nadomestila.

5.2 DAVČNA OBREMENITEV GLEDE NAMEMBNOSTI IN GLEDE NA OBMOČJE

Na davčno obremenitev zemljišč v Mestni občini Koper ne vpliva samo komunalna opremljenost zemljišča in posledična klasifikacija v določeno območje, ampak tudi namembnost. V nadaljevanju bomo ugotovili, da se obremenitev za vse namembnosti niža z oddaljenostjo od centra. Obremenitev za poslovno namembnost je višja od namembnosti zgodovinskih ali stanovanjskih stavb. Hkrati pa so nekatera območja v občini, za katera se načrtuje spodbujanje določene namembnosti npr. obrtne in industrijske cone, kjer je obremenitev nekoliko manjša, kot bi bila sicer.

Tabela 9: Analiza nadomestila in površin stavbnih zemljišč glede na namembnost v Mestni občini Koper v letu 2009

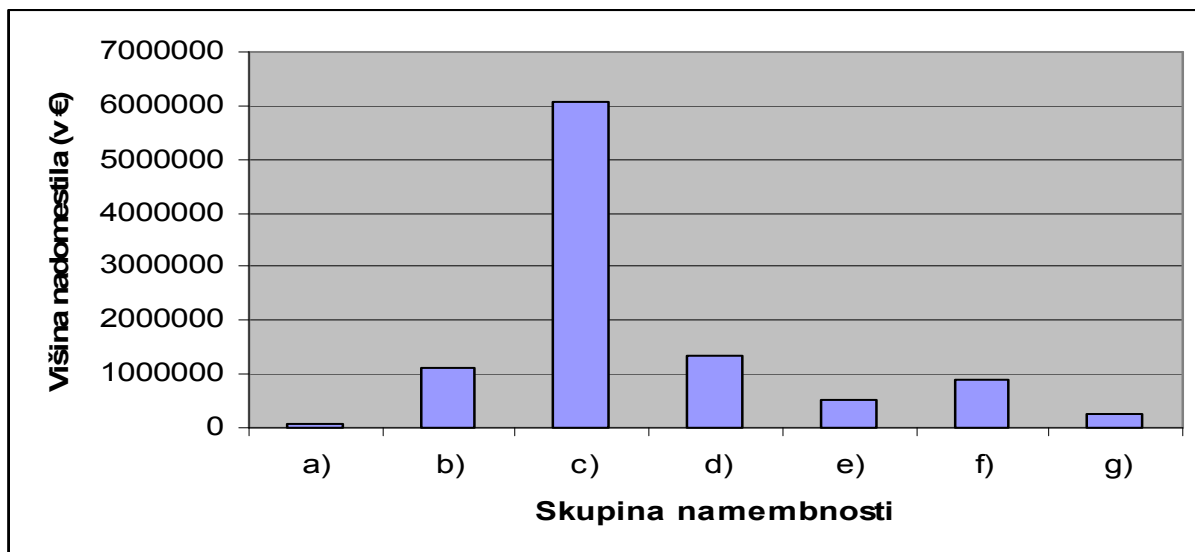
SKUPINA NAMEMBNOSTI	Višina NUSZ (v €)	Površina SZ (v m ²)	Višina NUSZ na m ² SZ (v €/m ²)	Delež NUSZ (v %)	Delež površin SZ
a) Zgodovinske stavbe	58.359,78	127.158,21	0,46	0,6	2,3
b) Stanovanjske stavbe	1.101700,83	1.802595,73	0,61	10,7	32,6
c) Industrijske stavbe in skladišča	6.079023,10	2.480886,10	2,45	59,3	44,8
d) Stavbe za trgovino na debelo in drobno	1.340214,92	4.80978,12	2,79	13,1	8,7
e) Turistično gostinske stavbe	517.173,97	200.911,65	2,57	5,0	3,6
f) Poslovne stavbe	901.465,02	331.436,78	2,72	8,8	5,9
g) Javne stavbe	257.240,41	112.411,84	2,29	2,5	2,1
SKUPAJ	10.255178,03	5.536378,43	1,98	100	100

Opombe: SZ – stavbno zemljišče.

Vir: Interna gradiva Mestne občine Koper, 2010.

Iz tabele 9 je razvidno, da predstavljajo industrijske stavbe in skladišča 44,8 % vseh površin, kar v letni proračun prinaša 59,3 % celotne vsote nadomestila. Hkrati ugotavljam, da je višina odmerjenega nadomestila na m² nižja kot v nekaterih drugih primerih. Stavbe za trgovino na debelo in drobno predstavljajo po površini majhen delež v skupni površini stavbnih zemljišč občine, hkrati imajo najvišjo odmerjeno ceno za m². Pomemben delež površin predstavljajo stanovanjske stavbe, katerih cena za uporabo stavbnega zemljišča je med nižjimi. Medtem ko imajo poslovni in gospodarsko pridobitni objekti višjo ceno, imajo stanovanjski in kulturni objekti bistveno nižjo.

Graf 2: Višina nadomestila glede na namembnost v Mestni občini Koper v letu 2009 v €



Vir: Interna gradiva Mestne občine Koper, 2010.

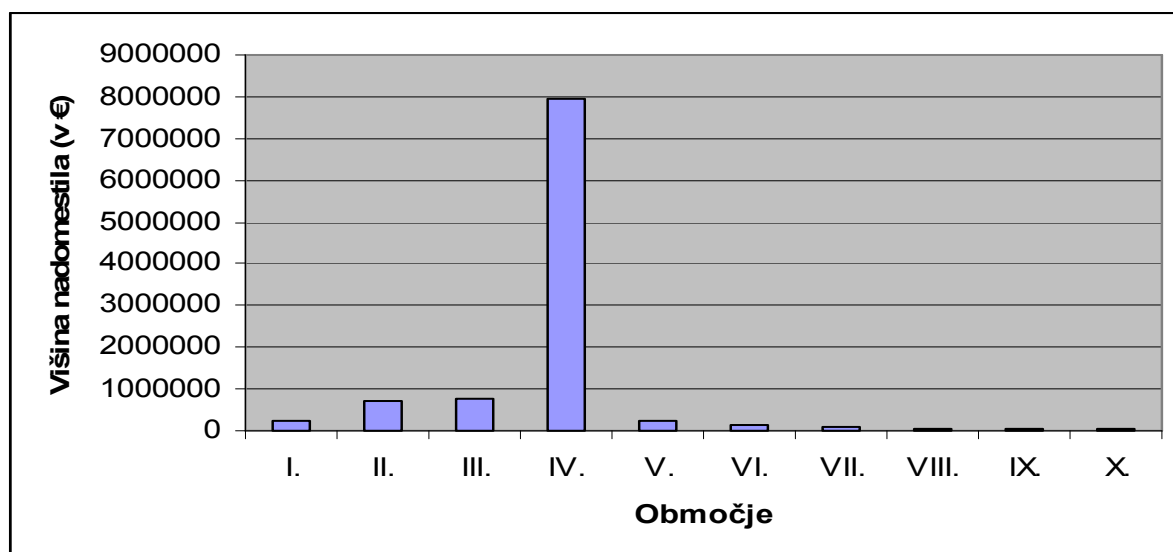
Tabela 10: Analiza nadomestila in površin stavbnih zemljišč glede na območje v Mestni občini Koper v letu 2009

OBMOČJE	Višina NUSZ (v €)	Površina SZ (v m2)	Višina NUSZ na m2 SZ (v €/m2)	Delež NUSZ (v %)	Delež površin SZ
I. območje	217.294,13	232259,32	0,94	2,1	4,2
II. območje	716.162,22	260724,41	2,75	7,0	4,7
III. območje	786.457,15	859557,74	0,91	7,7	15,5
IV. območje	7.937.179,12	3110300,60	2,55	77,4	56,2
V. območje	235.245,98	335569,25	0,70	2,3	6,1
VI. območje	135.045,72	250503,51	0,54	1,3	4,5
VII. območje	105.119,96	215488,93	0,49	1,0	3,9
VIII. območje	55.140,89	146228,33	0,38	0,5	2,6
IX. območje	31.287,91	103719,10	0,30	0,3	1,9
X. območje	36.244,95	20297,50	1,79	0,4	0,4
SKUPAJ	10.255.178,03	5534648,69	1,14	100	100

Vir: Interna gradiva Mestne občine Koper, 2010.

Iz tabele 10 lahko razberemo da največji delež nadomestila predstavlja IV. območje, in sicer skoraj 78 %, medtem ko glede na površino le-to predstavlja 56-odstotni delež vseh stavbnih površin v občini. Razlog za visok delež nadomestila so velike površine stavbnih zemljišč, ki spadajo v območje, med drugimi spadata vanj tudi podjetji Luka Koper in Intereuropa. Višina nadomestila, ki ga plačujeta, predstavlja polovico vseh prihodkov iz naslova nadomestila. Najnižji delež nadomestila je zabeležen v IX. in X. območju. Ta dva območja imata tudi najmanj stavbnih zemljišč in sta tudi najmanj poseljena. Najvišje nadomestilo plačujejo zavežanci v II. in IV. območju.

Graf 3: Višina nadomestila glede na območje v Mestni občini Koper v letu 2009 v €



Vir: Interna gradiva Mestne občine Koper, 2010.

5.3 DAVČNA OBREMENITEV PODJETIJ

V analizi nadomestila kot stroška za podjetje sem kot ciljno skupino izbrala podjetja, ki v občinski proračun prispevajo največ. Pri tem sem ugotavljala, kakšen delež predstavljajo v nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča ta podjetja ter kakšna je cena kvadratnega metra, ki jo posamezno podjetje plačuje.

Tabela 11: Analiza odmere nadomestila v primerjavi s površino stavbnih zemljišč največjih zavezancev za plačilo nadomestila v Mestni občini Koper v letu 2009

PODJETJE	Višina NUSZ (v €)	Delež NUSZ (v %)	Površina stavbn. zemlj. (v m ²)	Višina NUSZ na m ² stavbn. zemljišča (v €/m ²)
Luka Koper	4.559.431,59	44,5	1.773.028,17	2,57
Intereuropa	359.361,85	3,5	146.745,63	2,45
Kemiplas	151.505,86	1,5	64.262,25	2,36
Cimos	130.237,99	1,3	53.006,60	2,46
Tomos	127.113,33	1,2	53.825,00	2,36
SKUPAJ	5.327.650,62	51,9	2.090.867,65	2,44

Vir: Interna gradiva Mestne občine Koper, 2010.

Tabela 12: Površina stavbnih zemljišč glede na opisno delitev in skupna površina stavbnih zemljišč v kvadratnih metrih po podjetjih – največjih zavezancih za plačilo nadomestila v Mestni občini Koper v letu 2009

PODJETJE (območje)	Industr. stavbe in skladišča (m²)	Poslovne stavbe (m²)	Manipulativne površine (m²)	Nepokrita skladišča (m²)	Stan. stavbe (m²)	Skupaj (m²)
Luka Koper*	466.108	20.333	465.207	821.380	-	1.773.028
Intereuropa	126.099	17.444	3.127	-	74	146.745
Kemiplas	-	26.798	37.040	-	424	64.262
Tomos	3.541	26.690	23.027	-	567	53.825
Cimos	9.323	25.329	18.354	-	-	53.006
SKUPAJ	605.071	116.594	546.755	821.380	1.065	2.090.866

Opombe:

- Industr. stavbe in skladišča – industrijske stavbe in skladišča
- Stan. stavbe – stanovanjske stavbe.

Vir: Interna gradiva Mestne občine Koper, 2010.

Luka Koper predstavlja največje gospodarsko in površinsko podjetje v občini; spada v "c območje". Luka ima več kot desetkrat večjo površino stavbnih zemljišč od drugovrščene podjetja na lestvici, Intereurope d.d. Luka Koper plačuje posledično tudi najvišji znesek nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ta znaša visokih 4,5 mio evrov, kar predstavlja skoraj polovico celotne odmere občine. Višina plačanega nadomestila na kvadratni meter je relativno visoka, saj se na podlagi 12. člena odloka pri stavbnem zemljišču nestanovanjskih stavb in objektov za uporabo stavbnega zemljišča v c območju upoštevajo izjemne ugodnosti v zvezi z možnostjo pridobivanja dohodka. Skupno obravnavana podjetja predstavljajo več kot polovico vseh prihodkov iz naslova nadomestila, glede na velikost površin pa dosežejo skoraj polovico vseh stavbnih zemljišč, za katere se plačuje nadomestilo.

6 PRIMERJAVA NUSZ MESTNE OBČINE KOPER S SOSEDNJIMA OBČINAMA

Za primerjavo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča sem izbrala tri obalne občine, in sicer Mestno občino Koper, občino Izola ter občino Piran. V vseh treh obalnih občinah se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč. Vsaka občina je sprejela svoj Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju odlok), s katerim se določa višina nadomestila. Podlaga za obračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je Zakon o stavbnih zemljiščih iz leta 1984. Iz predmetnega zakona so ostali v veljavi le členi 41 (1. in 3. alineja), 58 ter 63, ki urejajo NUSZ. Država je občinam 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 novimi zakonskimi predpisi in do konca leta 2003 vzpostavijo evidenco nezazidanih stavbnih zemljišč. To so storile tudi vse tri obalne občine in sprejele nove Odloke o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča.

Mestna občina Koper, občina Piran ter občina Izola se površinsko med seboj zelo razlikujejo, in sicer je Mestna občina Koper daleč največja med tremi, saj je površinsko več kot desetkrat večja od ostalih dveh občin, njena površina znaša 311,2 km², sledi ji občina Piran, ki obsega 46,6 km², površinsko najmanjša pa je občina Izola z 28,6 km².

Tabela 13: Analiza prihodkov iz naslova nadomestila in skupnih prihodkov v Mestni občini Koper, Občini Piran ter Občini Izola v letu 2009

OBČINA	Skupni prihodki občine (v €)	Višina prihodkov iz naslova NUSZ (v €)	Delež NUSZ v prihodkih (v %)
Mestna občina Koper	77.132.065,00	10.209.901,50	13
Občina Piran	31.605.300,31	2.344.622,00	7,4
Občina Izola	27.206.585,00	2.677.775,00	9,8

Vir: Interna gradiva Mestne občine Koper, občine Piran, občine Izola, 2010.

Taka razlika je zagotovo posledica dejstva, da se na območju Mestne občine Koper nahaja Luka Koper, ki za opravljanje svoje dejavnosti potrebuje veliko površine, in ne toliko dejstva, da je MOK površinsko obsežnejša občina od ostalih dveh.

Vsi trije odloki so zasnovani na podlagi komunalne opremljenosti zemljišč in namembnosti, opredeljujejo zavezanca plačila nadomestila ter možnosti za uveljavljanje oprostitve plačila. Stavbna zemljišča, na katerih se plačuje nadomestilo, so razdeljena na območja po kriterijih, ki upoštevajo lokacijske in druge prednosti posameznih stavbnih zemljišč. Kriteriji, ki so skupni vsem trem občinam, so:

- gostota javnih funkcij in poslovnih dejavnosti,

- splošna opremljenost z infrastrukturo,
- ustrezna namenska raba po prostorskem dokumentu,
- dostopnost z javnimi prometnimi sredstvi,
- strategija razvoja posameznih območij.

Koprski in piranski odlok sta zasnovana zelo podobno in se razlikujeta le v nekaterih podrobnejših opredelitvah. V primerjavi z izolskim odlokom sta kompleksnejša in na končno višino odmere vpliva skupek povezanih dejavnikov, vse to z namenom, da bi bila odmera nadomestila najpravičnejša. Območja so natančno določena in določajo zemljišča s podobnimi lastnostmi oz. zgoraj navedenimi kriteriji. Občini Koper in Piran imata večje število območij, 10 oziroma 9, medtem ko ima Izola le 3. Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo individualne in kolektivne rabe ter možnost priključitve nanjo se ovrednoti tudi na podlagi namembnosti zgradb in zemljišč, medtem ko v Izoli namembnost zgradbe na to ne vpliva.

Točkovanje zgradb glede na namembnost je odvisna od lege le-teh oziroma od območja, na katerem ležijo. Tudi opredelitev namembnosti zemljišča se med Koprom in Piranom razlikuje z Izolo. V Mestni občini Koper ter občini Piran upoštevajo ugodnost lokacije oziroma degradacijo ter faktor izkoriščenosti, kar pa ne velja za občino Izola.

6.1 OPREMLJENOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA S KOMUNALNIMI OBJEKTI IN NAPRAVAMI TER MOŽNOST PRIKLJUČITVE NANJE

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo individualne ter kolektivne rabe ter možnost priključitve je v vseh treh občinah opredeljena enako, razlika pa je v tem, da ima občina Izola za vse skupine enako št. točk, medtem ko se pri občini Piran ter Mestni občini Koper točke razlikujejo glede na skupine.

1. Opremljenost s cestami
 - makadamska utrditev cestišča
 - asfaltirana utrditev cestišča
 - asfaltirana utrd. cestišč z vsaj enim hodnikom za pešce
 - sodobno urejene prometnice z robniki, obojestranskim hodnikom za pešce, zelenimi ločitvenimi pasovi oz. drevoredi
2. Opremljenost z javno razsvetljavo
 - urejena javna razsvetljava v kabelski ali podometni izvedbi
 - urejena javna razsvetljava v prostozračni izvedbi
 - delno urejena javna rasvetljava v kabelski in prostozračni izvedbi
3. Opremljenost s parkirišči
 - možno parkiranje ob vozišču
 - posebej urejena parkirišča
4. Opremljenost z zelenimi površinami
 - urejene zelenice z nasadi in grmičevjem
5. Opremljenost z rekreacijskimi površ.

- urejeni športno rekreacijski objekti
- urejeni športno rekreacijski objekti v neposredni bližini
- 6. Opremljenost z javnim potniškim prometom
 - bližina postajališča za mestni promet
 - bližina postajališča za primestni in medkrajevni promet
- 7. Opremljenost s fekalno kanalizacijo
- 8. Opremljenost z meteorno kanalizacijo
- 9. Opremljenost z vodovodom
- 10. Opremljenost s hidrantno mrežo
- 11. Opremljenost z elektriko
 - elektroenergetsko omrežje v kabelski ali podometni izvedbi
 - elektroenergetsko omrežje v prostozračni izvedbi
- 12. Opremljenost s telefonskim omrežjem
 - telefonsko omrežje v kabelski ali podometni izvedbi
 - telefonsko omrežje v prostozračni izvedbi
- 13. Opremljenost s kabelskim omrežjem
- 14. Opremljenost s toplovodnim omrežjem
- 15. Opremljenost s plinovodom
 - dimenzioniranim za kuhanje
 - dimenzioniranim za kuhanje in ogrevanje

6.2 LEGA IN NAMEMBNOST TER SMOTRNA IZKORIŠČENOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Stavbe, objekti ali deli stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov v občini Piran ter Mestni občini Koper se glede na namembnost klasificirajo v iste skupine, in sicer:

- kulturne ter zgodovinske stavbe,
- stanovanjske stavbe,
- industrijske stavbe in skladišča,
- stavbe za trgovino na debelo in drobno,
- turistično gostinske stavbe,
- poslovne stavbe,
- javne stavbe,
- športno rekreacijske stavbe in objekti,
- vojaške in sakralne stavbe diplomatskih in konzularnih predstavništev.

Tabela 14: Točkovanje glede na lego in namembnost v Občini Piran

NAMEMBNOST	OBMOČJA								
	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.
a) Kulturne ter zgodovinske stavbe	-40	-35	-30	-25	-20	-15	-10	-35	-35
b) Stanovanjske stavbe	40	35	30	25	20	15	10	35	35
c) Industrijske stavbe in skladišča	50 0	480	450	43 0	200	16 0	150	250	220
d) Stavbe za trgovino na debelo in drobno	25 0	240	200	30	25	15	15	15	300
e) Turistično gostinske stavbe	27 5	260	225	21 5	200	19 0	150	250	220
f) Poslovne stavbe	17 0	150	130	80	40	40	40	40	220
g) Javne stavbe	17 0	150	130	80	40	40	40	40	220
h) Javna gospodarska infrastruktura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
i) Športno rekreacijske stavbe in objekti	10 0	75	50	25	0	0	0	0	0
j) Vojaške in sakralne stavbe ter stavbe diplomatskih in konzularnih predstavništav	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Vir: Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Piran (Uradne objave, 48/03).

V odloku Občine Izola pa se stavbna zemljišča po namembnosti delijo v nekoliko različne skupine, in sicer:

- skupina A: proizvodne dejavnosti,
- skupina B: kmetijstvo, lov in gozdarstvo, ribištvo ter ribiške storitve,
- skupina C: storitvene dejavnosti
- skupina D: poslovne dejavnosti,
- skupina E: za namene javnih služb in storitev,
- skupina F: za stanovanjske namene.

Tabela 15: Točkovanje glede na lego in namembnost v Občini Izola

NAMEMBNOST OBMOČJA	I.	II.	III.
Skupina A	250	300	120
Skupina B	100	150	120
Skupina C	200	250	75
Skupina D	300	350	200
Skupina E	100	130	50
Skupina F	25	40	20

Vir: Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Izola.

Iz zgoraj naštetega lahko razberemo, da se v izolskem odloku stavbna zemljišča glede na namembnost delijo v šest skupin. Posebnost je skupina b, in sicer stavbna zemljišča za kmetijstvo, lov in gozdarstvo, ribištvo ter ribiške storitve. Te skupine v piranskem in koprskem odloku ne najdemo. V izolskem odloku pa ni skupine stavbnih zemljišč za zgodovinske stavbe, ki opredeljujejo predvsem zgradbe starega mestnega jedra s strnjeno gradnjo. Zgodovinske stavbe se nahajajo v starem mestnem jedru, opredelitev je nastala predvsem za zmanjšati točkovanje, ker te zgradbe večinoma potrebujejo obnovo, so stare in življenje v njih je prej »slabost« kot »prednost«.

6.3 IZJEMNE UGODNOSTI V ZVEZI S PRIDOBIVANJEM DOHODKA

Izjemno ugodnost lokacije v zvezi s pridobivanjem dohodka sta v svojih odlokih označili Občini Piran in Mestna občina Koper, in sicer za nestanovanjske stavbe. Gre za predele znotraj že opredeljenih območij, kjer izjemno ugodna lokacija stavbnega zemljišča omogoča pridobivanje večjega dohodka kot v drugih predelih. Ta prednost se upošteva pri dodatnih točkah, ki na koncu vplivajo na višino nadomestila.

Občina Piran deli območja izjemne ugodnosti lokacije na:

- A: obalni pas od Pirana, Bernardina, Portoroža in Lucije - območje I,
- B: obalni pas od Pirana, Fiese do Strunjana ter obalni pas Seče - območje II,
- C: priobalni pas od Pirana, Bernardina, Portoroža in Lucije - območje III,
- D: priobalni pas od Pirana, Fiese do Strunjana ter priobalni pas Seče in Parecega-območje IV,
- E: obalni objekti v starem mestnem jedru, ki so frontno obrnjeni k morju.

Tabela 16: Dodatne točke za vrednotenje nadomestila na izjemno ugodnih lokacijah v Občini Piran

VRSTA DEJAVNOSTI	A	B	C	D	E
1. Skupina c	250	200	175	150	250
2. Skupina d	250	200	175	100	200
2. Skupina e	500	200	200	100	300
2. Skupina f	75	20	35	20	150
2. Skupina i	60	40	20	10	150

Vir: Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Piran (Uradne objave, 48/03).

Izjemno ugodne lokacije v Mestni občini Koper so:

- B: Kopališko nabrežje, Ukmarjev trg, Pristaniška ulica, Ferrarska ulica, Cesta Zore Perello – Godina, Ankaranska cesta, Ljubljanska cesta, Kolodvorska cesta, Vzhodna vpadnica in območje mednarodnih mejnih prehodov Škofije, Lazaret in Sočerga.
- A: Celotno obalno območje v Mestni občini Koper – Območje II.
- B: Območje ob štiripasovnici od Žusterne do Bivja
- B: Območje Slavčka
- B: Križišče Slavčka ter območje ob Šmarski cesti,
- B: Območje ob Ulici 15. maja ter
- C: Tovorno pristanišče v Kopru

Tabela 17: Dodatne točke za vrednotenje nadomestila na izjemno ugodnih lokacijah v Mestni občini Koper

VRSTA DEJAVNOSTI	A	B	C
c) Industrijske stavbe in skladišča	1500	50	145
d) Stavbe za trgovino na debelo in drobno	100	80	160
e) Turistično gostinske stavbe	150	100	170
f) Poslovne stavbe	200	150	210
g) Javne stavbe	200	150	250

Vir: Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Koper (Uradne objave, 42/03).

Posebnost med tremi obalnimi občinami je zopet Občina Izola, saj v odloku ne upošteva izjemne ugodnosti v zvezi z možnostjo pridobivanja dohodka.

7 DAVEK NA NEPREMIČNINE

Vrsto let se že porajajo predlogi o spremembi zakonodaje na področju obdavčenja premoženja, posebej nepremičninskega, vendar se do sedaj ni kaj bistveno spremenilo. Slovenija je z nadomestilom posebnost v evropskem prostoru in je tako neprimerljiva z drugimi državami.

Z novim zakonom o davku na nepremičnine, ki bo združil dosedanji davek od nepremičnega premoženja in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, namerava država poenotiti sistem obdavčitve nepremičnin ter razumno povečati prihodke iz tega vira, ki bodo, tako kot do sedaj, vir občinskih proračunov in bodo tako do neke mere prispevali k večjemu samofinanciranju občin. Prihodki bodo zaradi večjega števila nepremičnin, ki bodo obdavčene, razumljivo večji, končne višine pa bodo odvisne od rezultatov množičnega vrednotenja oziroma davčnih osnov ter seveda od sprejete davčne stopnje.

7.1 CILJ NOVEGA SISTEMA DAVKA NA NEPREMIČNINE

Davek na nepremičnine naj bi odpravil slabosti obstoječega sistema z enotnim zajemom nepremičnin, ne glede na lastništvo in namen posamezne nepremičnine. Davek od premoženja in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča predstavljata približno deset odstotkov vseh davčnih prihodkov občin in sta namenjena financiranju javnih storitev lokalnih skupnosti. Ob ustrezni porabi občin, se pozitivni učinki kažejo v izboljšanju življenja občanov in posredno se dvigne tudi vrednost nepremičnin.

Za zagotovitev učinkovite obdavčitve nepremičnin je bistvenega pomena vzpostavitev kvalitetnih evidenc s podatki o nepremičninah ter upoštevanje naslednjih ciljev (Žibrik 2003, str. 3):

- Fiskalni cilj: zagotoviti občinam dovolj izdaten finančni vir, da bo prispeval k njihovi večji finančni neodvisnosti, seveda proporcionalno z dejanskimi stroški zagotavljanja javnih storitev v lokalnem okolju.
- Ekonomski cilj: ob zagotavljanju enakopravne in pravične obravnave nepremičnin in zavezancev v okviru sistema spodbuditi racionalno rabo nepremičnin.
- Politični cilj: davek uporabiti kot dopolnilni instrument prostorske in nepremičninske politike.
- Pravni cilj: spodbuditi procese za zagotovitev pravne urejenosti nepremičninskega področja.

7.2 PREDNOSTI UVEDBE DAVKA NA NEPREMIČNINE

Osnovni namen preobrazbe obdavčenja premoženja v Sloveniji je predvsem fiskalne narave, čeprav ne moremo izključevati vpliva tudi na ostala področja. Z uvedbo davka na nepremičnine naj bi povečali prihodke občin iz tega vira ter z ustreznimi

ukrepi poenotili sistem obdavčitve nepremičnin, kar sta obenem osnovna cilja umestitve tovrstnega davka v slovenski davčni sistem. Glede na dosedanji sistem obdavčenja nepremičnin bi nov davek na nepremičnine koristil tako lokalnim skupnostim kot tudi državi. Prednosti so predstavljene v naslednjih točkah (Mitrovič, 1998, str. 403):

1. Ena izmed glavnih prednosti uvedbe davka na nepremičnine je povečanje prihodkov občin iz tega naslova, po nekaterih ocenah naj bi po uveljavitvi novega davka na nepremičnine dosegli raven 1–3 % BDP.
2. Z uvedbo davka je povečana finančna avtonomnost in decentraliziranost lokalne ravni. S prihodki od novega davka bo občina sposobna sama zagotoviti kakovostnejše lokalne dobrine in storitve (ureditev parkov, javnih površin, povečanje števila stanovanj, cest), kar z vidika države pomeni zmanjšanje finančnih sredstev, ki jih namenijo posameznim občinam v primeru, da le-te ne uspejo zbrati dovolj sredstev.
3. Davek na nepremičnine je lahko pomemben instrument pri vodenju zemljiške politike. Ta politika vpliva na delovanje trga nepremičnin. Eden od razlogov za uvedbo tega davka je reševanje problema neizkoriščenih zazidljivih zemljišč. Ta davek bo nedvomno vplival na vzorce lastništva in tudi na cene nepremičnin. Z zemljiško politiko ima namreč javni sektor močan vpliv na razvoj naselij in hkrati pobere prirastek vrednosti, ki nastane pri spremembi kmetijskega zemljišča v opremljeno stavbno zemljišče.
4. Davek na nepremičnine je v primerjavi z ostalimi lokalnimi davki izredno učinkovit, saj je davčni predmet statičen, nemobilen, kar pomeni, da je ta dajatev dokaj stabilna in lahko predvidljiva. Ker je nepremičnino nemogoče skriti, ni težav z utajami.
5. Davek na nepremičnine spodbuja razvoj infrastrukture, s tem prispeva k višji kvaliteti lokalnega okolja in k povišanju vrednosti nepremičnin, kar sicer pomeni višjo davčno osnovo, toda z vidika občin predstavlja nov vir zajemanja sredstev. Na ta način se pospeši gospodarski razvoj lokalne skupnosti, kar bi posledično za lastnike pomenilo večjo sprejemljivost davka.
6. Davek na nepremičnine lahko prispeva k večji kmetijski proizvodnji. Lastniki kmetijskih zemljišč, ki sicer živijo v mestih, bodo zaradi davka pripravljene oddati zemljo v najem kmetom. Slednji bodo zaradi večjih površin tudi več pridelali.
7. Obdavčenje nepremičnin bo nekoliko zmanjšalo korupcijo, ki je povezana z nenadzorovanim lastninjenjem in s sivo ekonomijo. Prihodki, ki so bili doseženi na ta način, so ostali neobdavčeni, saj so bili pogostokrat vloženi v razkošne nepremičnine.
8. Predpogoj za uvedbo davka na nepremičnine je urejen sistem evidentiranja nepremičnin, ki bo kot tak predstavljal dobro osnovo pri vodenju stanovanjske, zemljiške, prostorske in kmetijske politike. Pospešil bo proces privatizacije in denacionalizacije ter omogočil razvoj trga nepremičnin.

S tovrstno obliko obdavčitve naj bi država, predvsem pa lokalne skupnosti, dobile priložnost, da svoj premoženjski davčni sistem prilagodijo tržnemu gospodarstvu.

Izkušnje razvitih držav, ki tak sistem že poznajo, kažejo, da so dolgoročne prednosti večje od stroškov.

7.3 SLABOSTI UVEDBE DAVKA NA NEPREMIČNINE

Kljub številnim prednostim, ki so res bolj dolgoročnega značaja, pa uvedba takšnega davka prinaša tudi določene slabosti oziroma določeno stopnjo nesprejemljivosti davka, kar je predvsem odraz trenutnega stanja. Slabosti in nevarnosti, ki se lahko pojavijo že zelo zgodaj, so naslednje (Rode, 2000, str. 104):

1. Vsaka uvedba novega davka za javnost že vnaprej pomeni nepriljubljeno dejanje, saj niso rezultat širšega družbenega konsenza, temveč ekonomskih in strokovnih odločitev.
2. Uvedba takšnega davka zahteva velike stroške, ki so povezani z vzpostavitvijo nepremičninskih evidenc ter z njihovim nadaljnjim upravljanjem. Ker pa danes obstajajo sodobne tehnologije zajemanja podatkov, bo urejanje dosedanjih zbirk podatkov nekoliko cenejše, toda še vedno bo predstavljalo veliko breme državi. Nastajali bodo tudi stroški, ki bodo povezani s samim izvajanjem sistema vrednotenja nepremičnin.
3. Z uvedbo davka se lahko pričakuje znižanje stopnje donosnosti investicij v nepremičnine, kar bo nekatere investitorje odvrnilo od tega, da bi se odločali za takšno obliko investiranja. Na kratek rok lahko zato pričakujemo, da se bodo cene nepremičnin znižale, to pa bo povečalo interes tujcev za nakup nepremičnin v Sloveniji.
4. Obstaja tudi nevarnost, da bodo stavbe manjkrat prenovljene in manj kakovostne kot v primeru, da tega davka ne bi bilo, zato davek ne sme biti previsok.
5. Večji obseg zbranih davčnih prihodkov zaradi uvedbe davka na nepremičnine lahko povzroči čezmerno porabo lokalne ravni.
6. Pojavile se bodo tudi težave, ki so povezane s sprejemljivostjo davka s strani različnih skupin prebivalstva. Starejša populacija, predvsem tista z nižjimi dohodki, ki sicer ima v lasti več nepremičnin, bo le-te prisiljena prodati, saj s svojo aktivnostjo ne morejo pridobivati dodatnih prihodkov, iz katerih bi plačevali obravnavani davek. To bo za starejše pomenilo šok in zato se s tem davkom ne bodo strinjali.

8 ZAKLJUČEK

V diplomskem delu sem obravnavala dajatev nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Koper ter ga primerjala z ostalima obalnima občinama, Občino Izola ter Občino Piran. Ime dajatve izhaja iz bivšega ekonomskega sistema. V diplomski nalogi je opisano, kaj je to nadomestilo, za kaj se plačuje nadomestilo, kdo so zavezanci, kako se višina določa in drugo.

Zakon določa, da se nadomestilo plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča. Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine zemljišča, nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča pa od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe.

Nadomestilo spada med lastne prihodke občin in se mora namensko porabiti za urejanje stavbnih zemljišč. Predstavlja enega večjih davčnih prihodkov praktično vseh občin. Zavezanci za plačilo nadomestila so neposredni uporabniki zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe, nadomestilo plačujejo tako pravne kot fizične osebe. Višina nadomestila pa je odvisna od lege in namembnosti zemljišča oziroma stavbe ter od komunalne opremljenosti in velikosti stavbnega zemljišča. Za izračun nadomestila se uporablja metoda točkovanja, vrednost točke v Mestni občini Koper pa znaša trenutno 0,00030423 € in se vsako leto spreminja glede na indeks rasti cen na drobno.

Občine povsem samostojno določajo osnove za obračun NUSZ in možne oprostitve, prav zaradi tega prihaja do velikih razlik pri obračunih med posameznimi občinami. Zakon omogoča oprostitve, v občinskih odlokih pa so te možnosti konkretizirane. Nadomestila je na zahtevo za dobo petih let lahko oproščen občan, ki je kupil novo stanovanje ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo in je dal vlogo za oprostitev. Oprostitev ali delna oprostitvev je možna tudi za občane z nižjimi dohodki. Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe, ki ni nujno tudi lastnik.

Skladno z ZDavP odmerja in pobira nadomestilo za vse občine v Sloveniji pristojni davčni organ. Gre dejansko za davčni postopek, kateremu v primeru neplačila sledi davčna izvršba.

Ugotovitve v diplomski se nanašajo zlasti na Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Koper. Občina je razdeljena na deset območij, ki so točkovana glede na namembnost in komunalno opremljenost zemljišča. Najvišje nadomestilo pade na IV. območje, razlog pa je, da se v tem območju nahaja Luka Koper, ki predstavlja polovico vseh prihodkov iz naslova nadomestila za Mestno občino Koper.

Nadomestilo se za zazidana stavbna zemljišča plačuje na območju celotne občine. Čeprav je v odloku predpisano plačevanje omenjene dajatve tudi za nezazidana

stavbna zemljišča, se le-to ne izvršuje. Kljub vzpostavljeni evidenci nezazidanih stavbnih zemljišč se občina za obračun NUSZ le-teh ni odločila, ker je potrebno izdelati evidenco vseh nezazidanih stavbnih zemljišč v občini. Po vsej verjetnosti je to posledica negativnega odziva občanov v tistih občinah, ki so se za tak obračun odločile, kot npr. občina Sežana in podobno. Posledica tega je nižji prihodek občine iz tega vira.

V pripravi je davek na nepremičnine, ki naj bi nadomestil NUSZ. Trenutno se zbirajo in pripravljajo vsi podatki potrebni za množično vrednotenje nepremičnin, kateri naj bi bili javno razgrnjeni v jeseni 2010. Glede na to, da je bil rok že prestavljen, in sicer iz aprila 2010 na jesen 2010, se mi poraja vprašanje, ali bo to takrat storjeno, saj bo ravno čas lokalnih volitev. Menim, da bi znal biti davek na premoženje za občine manj ugoden, saj ga bo tako odmerjala kot tudi pobirala država in ostaja odprto vprašanje, ali bomo lahko še vedno govorili o izvirnem prihodku občine.

Glavni razlog uvedbe davka na nepremičnine naj bi bil poenotenje sistema obdavčitve nepremičnin ter razumno povečanje prihodkov iz tega vira, ki naj bi do neke mere prispeval k večjemu samofinanciranju občin. Pričakujem, da bo zaradi večjega števila nepremičnin, ki bodo obdavčene, pobranih več sredstev, končne višine pa bodo odvisne od rezultatov množičnega vrednotenja oziroma osnov ter seveda od sprejete davčne stopnje. Koliko bo od tega dejansko dobila občina oziroma koliko si bo vzela država, pa je še vedno neznano.

LITERATURA

1. BIRD, Slack. Land and Property Taxation. A Review: International of Surveyors, 2002.
2. KLEMENČIČ, Tone. Komunalno gospodarstvo. Svetovalni center, Ljubljana, 1997.
3. KOVAČ, Polona. Posebni upravni postopki. Zapiski predavanj, Fakulteta za upravo, Univerza v Ljubljani, 2007.
4. KRANJEC, Marko. Davki in proračun. Fakulteta za upravo, Ljubljana, 2003.
5. MITROVIĆ, Dušan. Davek na nepremičnine v Sloveniji. Geodetski vestnik. 1998, let. 42, št. 4. Ljubljana, str. 399-409.
6. NETZER Dick, LAVRAČ, Ivo. Transition and Taxation of Real Property. Ekonomska fakulteta, Ljubljana, 1996.
7. PERNEK, Franc. Finančno pravo in javne finance, Pravna fakulteta, Univerza v Mariboru, 1997.
8. RAKAR, Albin. Fiskalna in usmerjevalna vloga javnih dajatev pri izvajanju aktivne zemljiške politike. Geodetski vestnik. 2008, let. 52, št. 4. Ljubljana, 2008. str. 743-757.
9. RAKAR, Albin. Komunalno gospodarstvo. Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Ljubljana, 1994.
10. RODE, Ema. Davek na nepremičnine kot vir prihodkov lokalnih skupnosti. Magistrsko delo, Maribor: Ekonomska-poslovna fakulteta, 2000, 131 str.
11. STANOVNIK, Tine. Javne finance – 3. dopolnjena in popravljena izdaja. Ekonomska fakulteta, Ljubljana, 2004.
12. ŠUBIC KOVAČ, Maruška. Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč. Ministrstvo za pravosodje, Ljubljana, 1996.
13. TROBIŠ, Janko. Implementacija 218. člena ZGO-1 v odloke o NUSZ v praksi. Lex localis. 2003, let. 1, št. 4, str. 119-132.
14. ŽIBRIK, Neva. Davek na nepremičnine, Interno gradivo, Ministrstvo za finance, 2003.

VIRI

1. Interno gradivo Mestne občine Koper, 2010.
2. Interno gradivo občine Izola, 2010.
3. Interno gradivo občine Piran, 2010.
4. DURS, Uskladitev odlokov o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na podlagi 4. odstavka 218. člena ZGO-1, št. 462-00-40/2003, november 2003.
5. Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Mestni občini Koper, Uradne objave št. 42/03.
6. Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Izola.
7. Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Piran.
8. Popravek odloka (Uradni list RS, št. 14/05) ter spremembe in dopolnitve Odloka, Uradni list RS, št. 113/2005.
9. Sklep o vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v letu 2004, Uradne objave št. 49/03.
10. Zakon o davčnem postopku. Ur. list RS, št. 54/04, 57/04 – ZDS-1, 109/04-Odl. US, 128/04-Odl. US, 139/04, 56/05 Skl. Us, 96/05-ZRTVS-1, 100/05 Odl. US, 109/05, 21/06-UPB2, 58/06-popr.
11. Zakon o financiranju občin. Ur. list RS, št. 80/94, 45/99-Odl. US, 56/98, 1/99-ZNIDC, 59/99-Odl. US, 61/99-Odl.US, 79/99. ZFJ, 89/99-Odl. US, 119/02- Odl. US, 40/03-Odl. US, 90/05.
12. Zakon o graditvi objektov. Ur. list RS, št. 110/02, 47/04 ZGO-1.
13. Zakon o stavbnih zemljiščih. Ur. list RS, št. 18/84, 32/85, 33/89, 24/92, 44/97.
14. Zakon o urejanju prostora. Ur. list RS, št. 110/02, 8/03-popr., 58/03-ZZK-1.
15. Zakon o davkih občanov. Ur. list RS, št. 36/88, 48/90, 8/91-UPB1, 7/93, 4/04 – UPB2.
16. Zakon o zemljiškem katastru. Ur. list SRS, št. 16/1974, 42/1986.

SEZNAM SLIK IN TABEL

SEZNAM GRAFOV

Graf 1: Prihodki in odmera iz naslova nadomestila v Mestni občini Koper v obdobju 2006–2009 v €.....	32
Graf 2: Višina nadomestila glede na namembnost v Mestni občini Koper v letu 2009 v €	34
Graf 3: Višina nadomestila glede na območje v Mestni občini Koper v letu 2009 v €	35

SEZNAM TABEL

Tabela 1: Število točk glede na opremljenost stavbnih zemljišč po namembnosti	21
Tabela 2: Število točk glede na lego in namembnost stavbnih zemljišč.....	23
Tabela 3: Število točk glede na lego in faktor izkoriščenosti zemljišča	25
Tabela 4: Število točk za uporabo stavbnih zemljišč na izjemno ugodnih lokacijah glede na namembnost.....	26
Tabela 5: Seštevek točk na podlagi odloka za izračun nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč po posameznih poslovnih prostorih, ki jih ima podjetje Intereuropa d.d. v Mestni občini Koper za leto 2009.....	29
Tabela 6: Izračun nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč po posameznih poslovnih prostorih za podjetje Tomos invest, d.o.o. proizvodnja dvokoles in komponent.....	30
Tabela 7: Analiza prihodkov iz naslova nadomestila in skupnih prihodkov v Mestni občini Koper v obdobju 2006–2009	31
Tabela 8: Analiza odmere nadomestila v primerjavi s prihodki iz naslova nadomestila v Mestni občini Koper v obdobju 2006–2009	31
Tabela 9: Analiza nadomestila in površin stavbnih zemljišč glede na namembnost v Mestni občini Koper v letu 2009	33
Tabela 10: Analiza nadomestila in površin stavbnih zemljišč glede na območje v Mestni občini Koper v letu 2009	34
Tabela 11: Analiza odmere nadomestila v primerjavi s površino stavbnih zemljišč največjih zavezancev za plačilo nadomestila v Mestni občini Koper v letu 2009.....	35
Tabela 12: Površina stavbnih zemljišč glede na opisno delitev in skupna površina stavbnih zemljišč v kvadratnih metrih po podjetjih – največjih zavezancih za plačilo nadomestila v Mestni občini Koper v letu 2009	36
Tabela 13: Analiza prihodkov iz naslova nadomestila in skupnih prihodkov v Mestni občini Koper, Občini Piran ter Občini Izola v letu 2009.....	37
Tabela 14: Točkovanje glede na lego in namembnost v Občini Piran.....	40
Tabela 15: Točkovanje glede na lego in namembnost v Občini Izola	41

Tabela 16: Dodatne točke za vrednotenje nadomestila na izjemno ugodnih lokacijah v Občini Piran	42
Tabela 17: Dodatne točke za vrednotenje nadomestila na izjemno ugodnih lokacijah v Mestni občini Koper	42

IZJAVA O AVTORSTVU IN NAVEDBA LEKTORJA

»Izjavljam, da sem avtorica tega diplomskega dela, ki sem ga izdelala samostojno s pomočjo navedene literature in pod mentorstvom doc. dr. Maje Klun.«

Dovoljujem objavo diplomskega dela na spletu v skladu s pravili Fakultete za upravo.

Koper, 22.06. 2010

Delo je lektorirala: Jasna Novak, univ. prof. slovenskega jezika.

Jana Živec