

Številka: 9000-0011/2023

Datum: 5. 12. 2023

## OBČINSKI SVET OBČINE KANAL OB SOČI

### I. UVOD

#### 1.1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM ODLOKA

Iz 147. člena Ustave izhaja, da ima občina – za razliko od države – le delno fiskalno suverenost, saj se morajo občine pri ustanavljanju, uvajanju in določanju dajatev gibati v okvirih, določenih z Ustavo in zakoni (odločba Ustavnega sodišča RS U-I-223/16 z dne 23. 4. 2020, 47. točka obrazložitve). Iz ustaljene ustavnosodne presoje (glej na primer odločbo Ustavnega sodišča RS U-I-223/16 z dne 23. 4. 2020, 57. točka obrazložitve) še izhaja, da je Ustavno sodišče že v odločbi št. U-I-233/97 sprejelo stališče glede lokalnih davkov ter razmerja med državnim in občinskim normiranjem. Odločilo je, da morajo biti že iz zakonskih določb razvidni in predvidljivi pogoji, pod katerimi so lokalne skupnosti pooblašene za predpisovanje posameznih davkov.

Člen 59 Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2023 in 2024 (Uradni list RS, št. 150/22, 65/23, 76/23 - ZJF-I, 95/23 - ZIUOPZP, 97/23, 117/23) določa, da se v skladu s 3. točko odločbe Ustavnega sodišča št. U-I-313/13 z dne 21. 3. 2014<sup>1</sup> za uporabo prve in tretje alineje 41. člena ter določb VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 - popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 - odl. US, 44/97 - ZSZ, 101/13 - ZDavNepr in 22/14 - odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZSZ/84) ter uporabo 218. člena, 218.a, 218.b, 218.c, 218.č in 218.d člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, 14/05 - popr., 92/05 - ZJC-B, 93/05 - ZVMS, 111/05 - odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 20/11 - odl. US, 57/12, 101/13 - ZDavNepr, 110/13, 22/14 - odl. US, 19/15, 61/17 - GZ in 66/17 - odl. US) šteje tudi sprejemanje občinskih odlokov v skladu s VI. poglavjem ZSZ/84.

Ustaljena sodna praksa Upravnega sodišča (glej na primer sodbo Upravnega sodišča RS I U 621/2020-22 z dne 28.3.2023) se pri pojasnjevanju 59. člena ZIPRS2324 sklicuje na zakonodajno gradivo ZIPRS1718, Predlog zakona z dne 22. 9. 2016, EVA 2015-1611-0175, str. 56 in 57, iz katerega izhaja, da je zakonodajalec pri sprejemu navedene določbe izhajal iz istega namena, kot ga je pri določitvi načina izvrševanja odločbe U-I-313/13 zasledovalo Ustavno sodišče. To je, da v obdobju do uveljavitve z Ustavo usklajene zakonodaje za odmero davka na nepremičnine občine ne bi ostale brez prihodkov, ki so jih iz naslova davščin na nepremičnine prejemale po prej veljavnih predpisih (gl. 90. točko odločbe U-I-313/13). Zakonodajalec nadalje pojasnjuje, da z navedeno določbo vsakokratnega zakona o izvrševanju proračuna občinam omogoča poseganje v obstoječ sistem odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ker je to nujno potrebno zaradi poprave morebitnih nezakonitosti obstoječih odlokov, usklajevanja z novimi prostorskimi akti, spodbujanja lokalnega gospodarstva in zasledovanja prostorske politike občin.

<sup>1</sup> Do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin se uporabljajo predpisi iz prve do pete alineje 33. člena Zakona o davku na nepremičnine.

V skladu s 61. členom ZSZ/84, ki je zajeto v VI. poglavju, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča določi občinska skupščina (op. 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:

- 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 nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Veljavni Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Kanal ob Soči, ki ga je Občinski svet Občine Kanal ob Soči sprejel decembra 2017 (v nadaljevanju Odlok/17), stopnjo obremenitve z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju NUSZ) določa le ob upoštevanju dveh meril, in sicer od cone, v kateri se nahaja stavbno zemljišče in od namembnosti stavbe oziroma zemljišča (9. člen Odloka/17). Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 - popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 - odl. US, 29/95 - ZPDF, 44/97 - ZSZ, 101/13 - ZDavNep, 22/14 - odl. US, 187/21 - ZIPRS2223, 150/22 - ZIPRS2324; v nadaljevanju ZSZ/84) poleg navedenih dveh meril iz 2. alineje 61. člena ZSZ/84 določa še druga merila, ki jih mora lokalna skupnost upoštevati pri določanju višine NUSZ. Ta merila so še opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnost priključitve za te objekte in naprave (1. alineja 61. člena ZSZ/84), izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih (3. alineja 61. člena ZSZ/84) in merila za oprostitev plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (4. alineja 61. člena ZSZ/84). Občina Kanal ob Soči je zato mogla sprejeti nov Odlok, ki je skladen z določbami ZSZ/84. Zaradi obsoletnosti Dogovora o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, in meril za določanje višine tega nadomestila (Uradni list SRS, št. 19-982/86, v nadaljevanju Dogovor/86), ki ne upošteva naknadnega regulativnega in tehnološkega razvoja na področju zagotavljanja gospodarskih javnih služb ter pripadajoče evropske in nacionalne zakonodaje, ki ureja specifična področja posameznih gospodarskih javnih služb, je predlagateljica merila za določanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami določila v skladu z veljavnimi uredbami EU ter področnimi zakoni na področju gospodarskih javnih služb, ki v slovenski pravni red prenašajo direktive EU.

Ob upoštevanju načela zakonitosti na davčnem področju iz 147. člena Ustave in z namenom zasledovanja načela davčne pravičnosti oziroma načela enakomerne porazdelitve davčnega

bremena med davčne zavezance iz drugega odstavka 14. člena Ustave se je Občinski svet Občine Kanal ob Soči odločil, da bo breme plačila NUSZ med zavezance za plačilo NUSZ razporedil ob upoštevanju vseh meril, ki jih predvideva zakon, in ne le ob upoštevanju enega izmed štirih meril.

## 1.2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE ODLOKA

Občina je pristopila k sprejemu novega odloka, da bi dosegla sledeče cilje:

- odprava oziroma uskladitev določb obstoječega odloka, ki niso skladna z zakonodajo, Priporočili Ministrstva za okolje in prostor ter odločbami Ustavnega sodišča Republike Slovenije,
- poenostavitev in določnost meril, ki določajo višino odmerjenega nadomestila,
- omogočiti zavezancem lažjo interpretacijo meril za odmero nadomestila ter enako obravnavo,
- povečati izkoriščenost prostora in smotrno rabo,
- nasloviti pomankanje nezazidanih površin primernih za gradnjo stanovanjskih zgradb ter poslovnih prostorov, z namenom obrniti trend odseljevanja in vzpodbuditev različnih gospodarskih dejavnosti v občini.

Poglavitne rešitve:

- NUSZ se plačuje za vsa stavbna zemljišča kot je določeno v 58. členu ZSZ-84.
- Komunalna opremljenost ni vezana na cone ampak na dejansko možnost priključitve.
- Večina NUSZ prihaja iz naslova komunalne opremljenosti.
- Natančneje določena merila in stopnje komunalne opremljenosti
- Upošteva se razmerje med maksimalno in minimalno komunalno opremljenostjo 1:5.
- NUSZ plačuje dejanski uporabnik stavbnega zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe.
- **Letna vrednost točke ostaja enaka kot v letu 2023**, vendar je v odloku vrednost točke 1/12 vrednosti letne točke zaradi načina izračuna, ki upošteva mesečno osnovo zaradi primerov menjav lastništev oziroma dejanskega uporabnika.
- Največja obremenitev na kvadratni meter se zniža za 12,7%.

## **2. UREDITEV V DRUGIH OBČINAH**

MOP v sistemskih priporočilih za izvajanje sistema nadomestila v opravljenih analizah ugotavlja, da so odloki občin o NUSZ med seboj zelo raznoliki ter zasledujejo zelo različne cilje zemljiške politike na zelo različne načine. Nekatere občine, kjer primanjkuje nezazidanih stavbnih, so le te bolj obremenjene. Tako ima Mestna občina Ljubljana določeno vrednost točko za nezazidana stavbna zemljišča višje kot za zazidana. Velika večina občin ima v odlokih, ki urejajo NUSZ določeno višje število točk za poslovna stavbna zemljišča kot stanovanjska, za poslovne namene pa imajo različno število točk po dejavnostih.

## **3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC ODLOKA ZA JAVNA FINANČNA SREDSTVA**

NUSZ predstavlja pomemben vir občinskih sredstev. S spremenjenim odlok se pričakuje, da se bodo proračunski dohodki z naslova NUSZ povečali za vsaj 2.300.000 EUR letno. Večji del dodatnih sredstev je pričakovati zaradi spremenjene obremenitve med poslovnimi dejavnostmi in zaradi nezazidanih poslovnih površin.

### **II. BESEDILO ČLENOV**

Besedilo členov je v prilogi Predlog Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Kanal ob Soči z grafično karto.

### **III. OBRAZLOŽITEV**

#### **K 1.–2. členu:**

##### **Splošne določbe**

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: NUSZ) je obvezna dajatev, ki se plačuje za stavbna zemljišča in predstavlja pomemben vir prihodkov občinskega proračuna. Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Kanal ob Soči (v nadaljevanju: Odlok) je temeljna pravna podlaga za postopek odmere in način plačevanja NUSZ. NUSZ se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

#### **K 3. členu:**

##### **zazidana stavbna zemljišča**

Glede na 218. b člen ZGO-1 se podrobneje določi, kaj so zazidana stavbna zemljišča in kako se določi njihova površina.

#### **K 4. členu:**

##### **nezazidana stavbna zemljišča**

Glede na 218. b člen ZGO-1 se podrobneje določi, kaj so zazidana stavbna zemljišča in kako se določi njihova površina.

#### **K 5. členu:**

##### **zavezanci za plačilo NUSZ**

Zavezanec za plačilo NUSZ je dejanski uporabnik zemljišča, stavbe, dela stavbe.

Z novim Odlokom je rešeno vprašanje obračuna NUSZ v primeru solastništva zemljišča. Imamo več možnosti glede plačevanja. Če izhajamo iz primarnega pravila dejanske uporabe, plačuje NUSZ tisti solastnik, ki nepremičnino uporablja. Solastniki se lahko tudi dogovorijo, kdo od njih bo plačeval NUSZ. V primeru, da nobena od naštetih možnosti ne pride v poštev, se NUSZ odmeri za vse solastnike v enakem deležu, torej plača vsak svoj delež (npr. 3 solastniki z enakim deležem, vsak plača 1/3 NUSZ).

Za stanovanja, poslovne prostore in zemljišča v lasti občine oz. krajevnih skupnosti, ki so oddani v najem, uporabo ali je sklenjeno neko drugo razmerje, torej teh zemljišč ne uporabljata občina ali krajevna skupnost, NUSZ plačujejo dejanski uporabniki zemljišča (najemniki, uporabniki ipd.)

V primeru, da ni jasno, kdo je dejanski uporabnik zemljišča, lahko občina začne s postopkom ugotavljanja dejanskega uporabnika. Če je kljub izvedenemu postopku uporabnik še vedno neznan, se za odmero NUSZ upošteva podatke zemljiške knjige o lastništvu zemljiške parcele, torej se NUSZ odmeri lastniku zemljišča.

#### **K 6. členu:**

##### **območja odmere nadomestila**

NUSZ se plačuje na celotnem območju občine Kanal ob Soči, ki je razdeljeno na pet območij.

- Cona A z naselji Kanal in Deskle (Dolenje) zajema dva središči centralnih dejavnosti.
- Cona B zajema kraje v bližini železniške proge in regionalne ceste Nova Gorica – Bovec.
- Cona C zajema področje koncentracije industrijske proizvodnje in gospodarskih dejavnosti (Industrijska cona Anhovo), ter področje pridobivanja mineralnih surovin.
- Cona D zajema naselja, ki se nahajajo med cono A in cono C ter so oddaljene manj kot 1000m od površin namenjenih industrijskih proizvodnji ali pridobivanju mineralnih surovin.
- Cona E območje, ki ni zajeto z drugimi conami.

#### **K 7. členu:**

##### **splošna merila**

V skladu z dogovorom med občinami o usklajevanju meril za NUSZ (Uradni list SR Slovenije, št 18/84) se za določitev višine nadomestila upošteva zlasti komunalno opremljenost ter lego, namembnost, motnje pri uporabi stanovanjskih zemljišč, izjemne ugodnosti za gospodarske dejavnosti.

#### **K 8. členu:**

##### **komunalna opremljenost**

V skladu s 5. členom dogovora med občinami o usklajevanju meril za NUSZ (Uradni list SR Slovenije, št 18/84), da se opremljenost stavbnega zemljišča vrednoti zlasti po stopnjah določenih v dogovoru, so v 8. členu odloka določene maksimalna, visoka, srednja, zadovoljiva in minimalna stopnja komunalne opremljenosti, kjer je razmerje točk med maksimalno in minimalno opremljenost 1:5.

#### **K 9. členu:**

##### **lega**

V skladu s 4. členom in 9. členom dogovora med občinami o usklajevanju meril za NUSZ (Uradni list SR Slovenije, št 18/84), lahko občina doda ali odbije točke glede na lego stavbnega zemljišča, pri čemer se upošteva oddaljenost zemljišča od centralnih dejavnosti in konfiguracija območja.

#### **K 10. členu:**

##### **namembnost in dejavnost**

V skladu s 4. členom in 9. členom dogovora med občinami o usklajevanju meril za NUSZ (Uradni list SR Slovenije, št 18/84), lahko občina doda ali odbije točke na namembnost stavbnega zemljišča. Namembnost se loči na stanovanjski in poslovni namen.

#### **K 11. členu:**

##### **večje motnje pri uporabi stavbnega zemljišča**

V skladu s 4. členom in 9. členom dogovora med občinami o usklajevanju meril za NUSZ (Uradni list SR Slovenije, št 18/84), lahko občina odvzame točke za večje motnje pri uporabi stavbnega zemljišča. Večje motnje zaradi katerih se odbijajo točke so motnje zaradi naprav, ki lahko povzročajo onesnaževanje okolja večjega obsega (IED), glavne ceste II. reda, kamnoloma in železniške proge.

#### **K 12. členu:**

##### **izjemne ugodnosti**

V skladu s 4. členom in 9. členom dogovora med občinami o usklajevanju meril za NUSZ (Uradni list SR Slovenije, št 18/84), lahko občina doda točke za izjemne ugodnosti v zvezi s

pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih oziroma intenzivnejše rabe komunalnih in drugih objektov in naprav, ki lahko znižujejo stroške proizvodnje ali storitev. Kot posebne ugodnosti se štejejo železniška postaja, industrijski železniški tir, glavna cesta II. reda, električno omrežje primerno za industrijo rabo, možnost uporabe tehnološke vode iz reke Soče, kamnolom, plinsko omrežje primerno za industrijsko rabo. Na podlagi razpoložljivih informacij po prepričanju Občine Kanal ob Soči, uporaba izbranih meril opravičuje razlikovanje na način, da je višina obveznosti v razumnem sorazmerju z višino dohodka, ki ga lahko prinaša (izjemno) ugodna lokacija.

**K 13. členu:  
način izračuna**

Letna višina NUSZ se zračuna tako, da se skupno število točk pomnoži s površino stavbnega zemljišča, vrednostjo točke in številom mesecev. Osnova za skupno število točk so točke iz naslova komunalne opremljenosti po 8. členu Odloka, vse ostale dodatne točke pa se seštejejo skupaj in se prištejejo točkam komunalne opremljenosti, vendar le do mere, da skupno število ne presega 199,99% točk komunalne opremljenosti oziroma, ni nižje od 50,01% točk komunalne opremljenosti. Na ta način se zagotovi, da večina NUSZ prihaja iz naslova komunalne opremljenosti, kot je določeno v dogovoru med občinami o usklajevanju meril za NUSZ (Uradni list SR Slovenije, št 18/84).

**K 14. členu:  
vrednost točke**

Vrednost točke za leto 2024 je določena z Odlokom, za vsako naslednje leto pa se vrednost določa posebej. Če gre samo za revalorizacijo z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, se vrednost točke določi z ugotovitvenim sklepom župana. Vseh ostalih primerih vrednost točke določi Občinski svet Občine Kanal ob Soči, na predlog župana.

**K 15. členu:  
oprostitve plačila nadomestila**

Oprostitve izhajajo iz 59. člena ZSZ. Za oprostitev plačila NUSZ lahko zavezanec z vlogo zaprosi v primeru socialne ogroženosti, za kar mora predložiti dokazilo Centra za socialno delo, ali pet let od dneva vselitve v novo stanovanje oz. stanovanjsko hišo, ki jo je kupil in je v ceni ali neposredno plačal komunalni prispevek. O oprostitvi odloča občinski upravni organ z odločbo.

**K 16. in 17 členu:  
izvajanje odloka**

Na podlagi 403. člena in 404. člena Zakona o davčnem postopku (ZDavP-2) občinska uprava zavezancu določi osnovo in stopnjo obremenitve, pristojni davčni urad pa odmeri višino



Trg svobode 23  
5213 Kanal

T: 05 398 12 00  
E: [obcina.kanal@obcina-kanal.si](mailto:obcina.kanal@obcina-kanal.si)

nadomestila z odločbo. Pristojni davčni urad izvaja tudi izterjavo zapadlih obveznosti. Plačilo in pritožbe se izvajajo v skladu s predpisi o davčnem postopku.

**K 18. in 19. členu:  
prehodne in končne določbe**

Odlok stopi v veljavo naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS.