



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 74 00

F: 01 478 74 22

E: [gp.mop@gov.si](mailto:gp.mop@gov.si)

[www.mop.gov.si](http://www.mop.gov.si)



**Županom občin po priloženem seznamu v Prilogi 2**

OBCINA BISTRICA OB SOTLI	
Prejeto: 7.7.2017	Sig. z.:
Šifra zadeve: 355-0001/2017-3	Pril.:
	Vred.:

Številka: 35016-24/2017-1

Datum: 3. 7. 2017

**Zadeva: Opozorilo občinam glede zakonitosti odlokov o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča**

Spoštovani!

Ministrstvo za finance (v nadaljnjem besedilu: MF) je Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: MOP) seznanilo s seznamom odlokov o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: NUSZ) vseh občin v Republiki Sloveniji z veljavnostjo na dan 1. 1. 2017, ki so bili objavljeni v letu 2016. Posredovani podatki so vsebovali podatke o objavi:

- novih odlokov o NUSZ v letu 2016, ki veljajo na dan 1. 1. 2017;
- sprememb ali dopolnitev odlokov o NUSZ v letu 2016, ki veljajo na dan 1. 1. 2017, vendar le tistih, ki so bili prvotno sprejeti in objavljeni pred objavo odločbe Ustavnega sodišča Republike Slovenije, št. U-I-313/13 z dne 31. 3. 2014<sup>1</sup> (v nadaljnjem besedilu: Odločba US RS);
- sklepov o vrednosti točke za obračun NUSZ v letu 2016, ki veljajo na dan 1. 1. 2017.

Ministrstva - MF, Ministrstvo za javno upravo (v nadaljnjem besedilu: MJU) in MOP - so septembra 2016 izdala Sistemska priporočila za izboljšanje sistema za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča<sup>2</sup> (v nadaljnjem besedilu: Sistemska priporočila o NUSZ; glej Prilogo 1), 10. 10. 2016 je bil izveden tudi posvet o NUSZ. Ponovni posvet je bil organiziran 15. 6. 2017. Še en dodaten posvet bo organiziran 11. 7. 2017, o čemer bodo obveščene vse občine v Republiki Sloveniji (organizatorja posveta sta Združenje občin Slovenije in Združenje mestnih občin Slovenije).

Slednje ministrstva izvajajo z namenom, da bi občine imele dovolj ustreznih informacij in na ta način lahko pravočasno zagotovile ustrezne pravne osnove za obračun NUSZ za leto 2017, ki je pomemben javnofinančni prihodek občine.

<sup>1</sup> Uradni list RS, št 22/14

<sup>2</sup> št. 35206-3/2016-77-MOP, 422-94/2016-MF, 007-896/2014-MJU, z dne 16. 9. 2016

Tako v Sistemskih priporočilih o NUSZ, kot tudi na posvetih so bila dana številna pojasnila o pravnih osnovah, načinu priprave in posodobitve odlokov o NUSZ in pripravi podatkov za odmero NUSZ.

Zakon o davku na nepremičnine<sup>3</sup> (v nadaljevanju ZDavNepr) je v 33. členu, med drugim, razveljavil zakonske določbe, ki urejajo NUSZ in občinske odloke, ki so bili izdani na podlagi VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih<sup>4</sup> (v nadaljnjem besedilu: ZSZ). Ustavno sodišče RS je v tretji točki izreka Odločbe US RS, s katero je razveljavilo ZDavNepr, določilo, da se do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin še naprej uporabljajo predpisi iz prve do pete alineje 33. člena ZDavNepr. Ti predpisi niso postali (ponovno) veljavni, temveč se je ponovno uveljavila zgolj njihova uporaba v stanju, kot so veljali na dan njihove razveljavitve. Uporaba navedenih predpisov je bila podaljšana do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin, zato se neposredno na podlagi odločbe Ustavnega sodišča RS uporabljajo tudi sklepi o določitvi vrednosti točke za odmero NUSZ, ne glede na to, da jih je občinski svet sprejel za določeno leto.

Sklep o določitvi vrednosti točke za odmero NUSZ se šteje za del občinskega odloka o NUSZ, zato spreminjanje ali sprejemanje novega sklepa o določitvi vrednosti točke pomeni spreminjanje občinskega odloka o NUSZ. Pri tem ni pomembno, če občinski svet z novim sklepom vrednost točke določi tako, da jo zgolj revalorizira glede na prej veljavno. Spreminjanje neveljavnih predpisov (po razveljavitvi ZDavNepr) namreč ni mogoče. Zato se šteje, da je tak sklep o določitvi vrednosti točke sprejet brez ustrezne zakonske podlage.

Zgoraj navedeno izhaja tudi iz sodne prakse (sodbi Upravnega sodišča RS št. IV U 154/2015, I U 775/2016), ki navaja, da po Odločbi US RS, s katero je bil razveljavljen ZDavNepr, VI. Poglavje ZSZ in odlok o NUSZ ne začeta ponovno veljati, temveč se zgolj uporabljata do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin. Predpis, ki mu je veljavnost prenehala, kljub temu, da se ga še uporablja, ne more biti predmet nadaljnjih sprememb oziroma dopolnitev. Iz tega izhaja, da se navedeni predpis lahko uporablja le tak, kakršen je veljal ob prenehanju veljave. To pomeni, da odloka o NUSZ, ki je prenehal veljati zaradi razveljavitve ZDavNepr, ni več mogoče spreminjati ali dopolnjevati. Možno je sprejeti le nov odlok, kar je bilo že večkrat pojasnjeno.

Po mnenju Službe Vlade RS za zakonodajo pa lahko občinski svet kljub neveljavnosti občinskega odloka o NUSZ sprejme nov sklep o določitvi vrednosti točke, če za to obstaja podlaga v drugem veljavnem pravnem aktu (npr. statut občine), ki občinskemu svetu daje izrecno, ne le splošno, v smislu "občinski svet sprejema sklepe in odloke", pooblastilo za sprejemanje sklepa o določitvi vrednosti točke za obračun NUSZ.

Z uveljavitvijo 58. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017<sup>5</sup> (v nadaljnjem besedilu: ZIPRS1617) je bila občinam dana pravna podlaga za sprejemanje novih občinskih odlokov o NUSZ. Prav tako je za naslednje leto dana pravna podlaga v 59. členu Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018<sup>6</sup> (v nadaljnjem besedilu: ZIPRS1718). Vendar niti 58. člen ZIPRS1617 niti 59. člen ZIPRS1718 ne predstavljata pravne podlage za dopolnjevanje ali spreminjanje odlokov o NUSZ, ki so bili z ZDavNepr razveljavljeni. Na podlagi 58. člena ZIPRS1617 ali 59. člena ZIPRS1718 občinski svet tudi ne more sprejeti novega sklepa o določitvi vrednosti točke, ne da bi sprejel nov odlok o NUSZ. Na podlagi ZIPRS1617 ali ZIPRS1718 je mogoče sprejeti le nov odlok o NUSZ.

<sup>3</sup> Uradni list RS, št. 101/13 in 22/14 – odl. US

<sup>4</sup> Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odločba US

<sup>5</sup> Uradni list RS, št. 96/15 in 46/16

<sup>6</sup> Uradni list RS, št. 80/16

Opisana problematika neveljavnosti pravnih podlag za odmero NUSZ pa ne vpliva na možnost župana, da sprejme ugotovitveni sklep o valorizaciji točke za odmero NUSZ, če je v odloku o NUSZ, ki se na podlagi ustavne odločbe še uporablja, izrecno navedeno, da se vrednost točke revalorizira in kako se revalorizira. V takem primeru odlok vsebuje vse vsebinske parametre za določitev vrednosti točke, zato se z ugotovitvenim sklepom zgolj zagotavlja operativna izvedba določb odloka, kar je dovoljeno neposredno na podlagi odločbe Ustavnega sodišča RS.

Na podlagi zgoraj navedenega in na podlagi podatkov, ki jih je posredoval MF, je ugotovljeno naslednje:

1. Občne, ki so po razveljavitvi ZDavNepr in pred uveljavitvijo ZIPRS1617 spreminjale ali dopolnjevale odloke o NUSZ, za to nimajo ustrezne pravne podlage.
2. Občine, ki so po razveljavitvi ZDavNepr s sklepom občinskega ali mestnega sveta spreminjale ali na novo določale vrednost točke za obračun NUSZ in za to niso imele izrecne podlage v statutu občine, nimajo ustrezne pravne podlage za obračun NUSZ. Slednje pa ne velja v primeru, da je občinski ali mestni svet sprejel ugotovitveni sklep o revalorizaciji točke, na podlagi določil v odloku o NUSZ, ki je veljal pred razveljavitvijo ZDavNepr.
3. Stotrinajst (113) občin nima ustrezne pravne podlage za sprejem odloka (ali sklepa o vrednosti točke) o NUSZ za leto 2017.

MOP je na podlagi izbora v februarju 2017 za dvanajst (12) občin, uvedel naknadni nadzor, med katerimi so tudi štiri (4) občine iz zgornjega nabora, ki bodo obvestilo prejele v okviru postopka nadzora.

MOP zato, skladno z zgoraj navedenim, ponovno opozarja župane, da zagotovijo ustrezne pravne osnove za obračun NUSZ za leto 2017, kot jim je to omogočeno z ZIPRS1718.

Občine naj o pripravi novega odloka MOP obveščajo sproti, oziroma najkasneje do 15. septembra 2017.

Lep pozdrav,

Barbara RADOVAN

GENERALNA DIREKTORICA DIREKTORATA  
ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA

**Priloga 1:**

Sistemska priporočila o NUSZ; september 2016

**Priloga 2:**

Seznam občin

**Poslati (priporočeno s povratnico):**

- županom občin po priloženem seznamu
- spis, tu

**V vednost (po e-pošti):**

- Ministrstvo za javno upravo; [gp.mju@gov.si](mailto:gp.mju@gov.si)
- Ministrstvo za finance; [gp.mf@gov.si](mailto:gp.mf@gov.si)
- Finančna uprava RS; [gfu.fu@gov.si](mailto:gfu.fu@gov.si)
- Združenje občin Slovenije; [info@zdruzenjeobcin.si](mailto:info@zdruzenjeobcin.si)
- Združenje mestnih občin Slovenije; [zmos@koper.si](mailto:zmos@koper.si)
- Skupnost občin Slovenije; [info@skupnostobcin.si](mailto:info@skupnostobcin.si)



**Vsem občinam v Republiki Sloveniji**

Številka MOP: 35206-3/2016-77

Številka MF: 422-94/2016

Številka MJU: 007-896/2014

Datum: 16. 9. 2016

**Zadeva: Sistemsko priporočila za izboljšanje sistema za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča**

Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Vlada RS) si že dalj časa sistematično prizadeva za uveljavitev normativnih rešitev za zmanjšanje stroškov občin in ukinjanje administrativnih bremen pri izvajanju njihovih nalog in pristojnosti. Med rešitvami so tudi take, ki občinam omogočajo povečevanje prihodkov. Ker je med nekaterimi neurejenimi vsebinami, ki bi občinam povečevanje njihovih prihodkov lahko omogočile, tudi izvajanje odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: NUSZ), ki je ob primerni porabi občin drugi najpomembnejši vir financiranja občin, je Vlada RS dne 7. 7. 2016 sprejela sklep št. 42200-2/2015/22. S tem sklepom je Ministrstvu za javno upravo (v nadaljnjem besedilu: MJU), Ministrstvu za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: MOP) in Ministrstvu za finance (v nadaljnjem besedilu: MF) naložila, da skupaj s skupnostmi občin in združenji občin do konca avgusta 2016 pripravijo usklajena sistemsko priporočila za ureditev sistema odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: NUSZ).

Vlada RS je z navedenim sklepom določila tudi, da naj priporočila vsebujejo usmeritve glede urejanja podatkov, ki so osnova za določitev NUSZ, glede odprave neustreznosti občinskih odlokov, kot izhajajo iz do sedaj sprejetih odločb Ustavnega sodišča Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: US RS), glede sistema NUSZ ter tudi okvire za enotno izvajanje postopkov v zvezi z uskladitvijo podatkov, kot jih določata 218.c in 218.č člen Zakona o graditvi objektov<sup>1</sup> (v nadaljnjem besedilu: ZGO-1).

Februarja 2015 je Vlada RS za vzpostavitev, koordinacijo in usmerjanje projekta priprave nove systemske ureditve obdavčitve nepremičnin ustanovila Projektni svet. Projektni svet je v okviru oblikovanja izhodišč in smernic glede sistema obdavčitve nepremičnin pregledal tudi nekaj analiz in poročil<sup>2</sup> obstoječega sistema NUSZ. Pregledane analize in poročila pokrivajo praktične izkušnje različnih deležnikov: državnih organov, nekaterih občin pa tudi zavezancev za NUSZ.

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

<sup>2</sup> Seznam analiz, predloženih kot gradivo za 8. sejo Projektnega sveta z dne 10. 6. 2016: 1. Finančna uprava Republike Slovenije: Poročilo in analiza izvajanja odmere NUSZ, št. 4227-1/2015-37 z dne 1. 6. 2016; 2. Ministrstvo za okolje in prostor: Informacija o ugotovljenih ključnih problemih na področju določanja NUSZ; 3. Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI Slovenija: Pravna

Rezultati analiz nakazujejo potrebo po nekaterih pozitivnih spremembah in izboljšavah sistema NUSZ. S tem bi občine lahko povečale priliv prihodkov v občinske proračune ter hkrati poskrbele za večjo stabilnost lastnega financiranja iz tega vira. Vzporedno z nadaljevanjem načrtanih aktivnosti za vzpostavitev novega sistema obdavčitve nepremičnin je torej treba oblikovati in sprejeti nekatere ukrepe, ki bodo ob nespremenjenih zakonskih podlagah stabilizirali zajem NUSZ. Aktivnosti, določene v sklepu Vlade RS iz julija 2016 v zvezi z NUSZ, so torej namenjene predvsem izboljšanju sistema za NUSZ, in sicer uskladitvi občinskih odlokov o NUSZ, kjer za to še ni bilo poskrbljeno.

Ministrstva poudarjajo, da usklajena sistemska priporočila zadevajo področje NUSZ in ne davka na nepremičnine, saj gre za dve povsem različni zadevi. NUSZ je posebna oblika mestne rente oz. taksa, ki jo določi posamezna občina in s katero občine odmerjajo NUSZ, merila za to pa so s predpisi jasno določena (komunalna opremljenost, lega in namembnost, smotrna uporaba stavbnega zemljišča, izjemne ugodnosti s pridobivanjem dohodka, večje motnje). Poleg tega iz predpisov izhaja, da obračun NUSZ ni prosta izbira posamezne občine, ampak se, skladno z določili Zakona o stavbnih zemljiščih<sup>3</sup> (v nadaljnjem besedilu: ZSZ), plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev, na območjih, za katera je sprejet prostorski izvedbeni načrt in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim, kanalizacijskim in električnim omrežjem. Prihodki iz naslova NUSZ občinam zagotavljajo dodaten vir financiranja ločeno od sredstev, ki jim jih za financiranje prenesenih nalog zagotavlja država.

Ob tem je treba pojasniti, da pa bo davek na nepremičnine po svoji naravi klasični premoženjski davek, ki se bo plačeval praviloma od vrednosti nepremičnine ter izenačeval obremenitev enakovrstnih nepremičnin na ravni cele države.

Ministrstva bodo v smislu izboljšanja sistema odmere NUSZ v prehodnem obdobju, do sprejema nove generacije zakonskih določil na tem področju ( uvedba davka na nepremičnine), izvajala postopke skladne z drugim odstavkom 88.a člena Zakona o lokalni samoupravi<sup>4</sup>, ki opredeljuje nadzorstvo državnih organov nad zakonitostjo dela organov občin, zagotavljanje ustreznega medsebojnega sodelovanja in obveščanja ter strokovne pomoči organom občin, in postopke na podlagi prvega odstavka 64. člena Zakona o državni upravi<sup>5</sup>, ki opredeljuje nadzorstvo nad zakonitostjo splošnih aktov, ki jih organi lokalnih skupnosti, izdajajo za zadeve, za katere so pristojni. Hkrati ministrstva poudarjajo, da so v okviru svojih pristojnosti in zmožnosti tudi po objavi teh priporočil pripravljena nuditi vso potrebno strokovno pomoč pri usklajevanju sistema NUSZ ter hkrati občinam priporočajo, da pri pripravi konkretnih vprašanj, kakor tudi konkretnih predlogov odlokov, medsebojno sodelujejo. Na podlagi sistemskih priporočil bodo ministrstva organizirala strokovne posvete, na katerih se bodo zainteresirani deležniki lahko posvetili obravnavanju praktičnih vprašanj s področja odmere in urejanja sistema NUSZ (npr. pregled ustavno-sodne prakse, nomotehnično oblikovanje odlokov, oblikovanje enotnega protokola za čim bolj učinkovito odmero NUSZ v sodelovanju s FURS in MF). O posvetih bodo občine dodatno obveščene.

---

analiza odločb o odmeri NUSZ za gospodarske subjekte za poslovne nepremičnine (pilotna analiza); 4. Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI Slovenija: Poročilo o pregledu Odločb o NUSZ za Mestno občino Maribor, Mestno občino Ljubljana in drugih slovenskih občin – analiza obremenitev z nadomestilom (pilotna analiza); 5. Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI Slovenija: Ugotovitve, stališča in predlogi za posodobitev sedanjega sistema NUSZ v odlokih občin. Analize potrjuje tudi: Gerbec, F., 2014. Odprta vprašanja sedanje ureditve nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. V: Dnevi slovenskih pravnikov (2014). Podjetje in delo: revija za gospodarsko, delovno in socialno pravo, 6-7/2014/XXXX, pp. 1158-1170.

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

<sup>4</sup> Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO

<sup>5</sup> Uradni list RS, št. 113/05 – uradno prečiščeno besedilo, 89/07 – odl. US, 126/07 – ZUP-E, 48/09, 8/10 – ZUP-G, 8/12 – ZVRS-F, 21/12, 47/13, 12/14, 90/14 in 51/16)

V skladu z zgoraj navedenim zato MJU, MOP in MF izdajajo:

## **SISTEMSKA PRIPOROČILA ZA IZBOLJŠANJE SISTEMA ZA NUSZ**

### **1. IZBOLJŠANJE IN NAČIN PRIPRAVE PODATKOV ZA ODMERO NUSZ**

Z ustrezno uporabo enoličnih oznak, uporabo podatkov uradnih evidenc in izboljšavo le-teh, se sistem odmere NUSZ lahko izboljšuje tudi brez sprejemanja novih občinskih odlokov. Občine podatke za odmero NUSZ zagotavljajo na podlagi ZGO-1 in ZSZ ter v povezavi z Zakonom o evidentiranju nepremičnin<sup>6</sup> (v nadaljnjem besedilu: ZEN) in Zakonom o infrastrukturi za prostorske informacije (Uradni list RS, št. 8/10; ZIPI) ter Uredbo o prostorskem informacijskem sistemu (Uradni list RS, št. 119/07 in 8/10 – ZIPI).

#### **a. ENOLIČNA IDENTIFIKACIJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA ODMERO NUSZ**

Občine ob sodelovanju drugih, v proces vzpostavljanja uradnih evidenc nepremičnin vključenih organov (Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: GURS), Zemljiška knjiga (v nadaljnjem besedilu: ZK)), poskrbijo, da v svojih bazah uporabljajo identifikatorje nepremičnin, kot so določeni v predpisih o evidentiranju nepremičnin (t. j. šifra katastrske občine in parcelna številka oz. številka stavbe in številka dela stavbe ali ulica in hišna številka). Na ta način bodo zavezanci lahko preverili tudi pravilnost odmere NUSZ.

S ciljem poenotenja evidenc o nepremičninah lahko občine aktivno sodelujejo tudi pri izboljšanju pravilnosti podatkov v registru nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: REN). Upravljavca zbirke podatkov, GURS, opozorijo na morebitne napačne ali pomanjkljive podatke, ki so jih za namene NUSZ same preverile oz. so jih zaradi novih dejstev (npr. nov občinski prostorski načrt, občinski podrobni prostorski načrt, ipd.), spreminjale.

#### **b. UPORABA PODATKOV JAVNIH EVIDENC O NEPREMIČNINAH**

Občine poskrbijo, da bodo podatki o stavbnih zemljiščih, za katere se odmerja NUSZ, pridobljeni skladno z določili 218 c. in 218 č. člena ZGO-1.

Določbe 218.c in 218.č členov ZGO-1 v zvezi s pridobivanjem podatkov za namene odmere NUSZ občine napotujejo na upoštevanje podatkov iz uradnih evidenc (kataster stavb, zemljiški kataster, register nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: REN)). V zvezi s podatki, ki jih ne pridobijo iz uradnih evidenc pa morajo občine izvesti seznanitev zavezancev o pridobljenih ali posodobljenih podatkih ter omogočiti zavezancem pravico dajanja pripomb, skladno z določili ZEN.

Občinam se priporoča, da v okviru posodabljanja lastnih evidenc, kakor tudi reševanja morebitnih pritožb na odmero NUSZ, usklajevanje podatkov o nepremičninah (zlasti o nezazidanih stavbnih zemljiščih), izvajajo tako, da bodo zavezanci v zajem in potrditev podatkov dejansko vključeni in ne zgolj obveščeni. Pri pripravi podatkov za odmero NUSZ naj občine posebno pozornost namenijo temu, da je mogoče iz obsežne strukture uradnih evidenc uporabiti le tiste podatke o stavbnih zemljiščih, ki ustrezajo definicijam iz ZSZ.

#### **c. USKLAJEVANJE IN IZBOLJŠANJE OBSTOJEČIH JAVNIH PODATKOV O STAVBNIH ZEMLJIŠČIH**

Nekatere občine so svoje evidence za zazidana stavbna zemljišča redno vzdrževale in jih z zavezanci sproti urejale in usklajevale. V primerih, ko občine menijo, da v lastnih evidencah razpolagajo z boljšimi in natančnejšimi podatki v primerjavi s podatki REN, priporočamo, da občine o odstopanjih obvestijo GURS. Uskladitev podatkov občine izvedejo v skladu z določili ZEN.

<sup>6</sup> Uradni list RS, št. 47/2006, 65/2007 - Odločba US, 106/2010 - ZDoh-2H, 47/2012 - ZUKD-1A, 79/2012 - Odločba US in 55/2013 - ZUKD-1B

Občinam podatkov, prevzetih iz uradnih evidenc, ni treba ponovno razgrinjati, lahko pa to vseeno storijo, če se tako odločijo. Tako postopanje ministrstva podpirajo z namenom izboljšanja kakovosti uradnih evidenc predvsem v delu podatkov, ki se nanašajo na registrske podatke REN, ki so bili pridobljeni na podlagi vprašalnikov lastnikov nepremičnin v času popisa nepremičnin.

## **2. SPREMINJANJE ALI DOPOLNJEVANJE OBČINSKIH ODLOKOV TER SKLEPOV O DOLOČITVI VREDNOSTI TOČK**

Občine odlokov, ki so bili razveljavljeni z Zakonom o davku na nepremičnine<sup>7</sup> (v nadaljnjem besedilu: ZDavNepr) in so bili na podlagi odločbe US RS, št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014 (v nadaljnjem besedilu: odločba US RS april 2014,) vrnjeni v uporabo, ne spreminjajo ali dopolnjujejo, lahko pa v povezavi z 58. členom Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017<sup>8</sup> (v nadaljnjem besedilu: ZIPRS 1617) sprejemajo nove odloke. Občine lahko sprejemajo nove sklepe o določitvi vrednosti točk ali spreminjajo oziroma dopolnjujejo obstoječe sklepe, če za to obstaja izrecna druga veljavna pravna podlaga.

MOP je maja 2016 občinam že posredoval priporočilo, v katerem je pojasnjeno, da je 58. člen ZIPRS 1617 določil, da se kot uporaba prve in tretje alineje 41. člena, določb VI. poglavja ZSZ in uporaba 218., 218.a do 218.d člena ZGO-1 šteje tudi sprejemanje občinskih odlokov v skladu s VI. poglavjem ZSZ.

Občine tako v povezavi z določbo 58. člena ZIPRS 1617 sprejemajo nove občinske odloke in na ta način odmero NUSZ ustrezno posodabljaajo in usklajujejo z morebitnimi novimi prostorskimi načrti ter tudi odpravljajo rešitve, ki so bile v konkretnih pravnih postopkih že ugotovljene kot nezakonite ali celo ustavno sporne.

V kolikor imajo občine izrecno določilo za sprejemanje sklepa o določitvi vrednosti točke za odmero NUSZ, zapisano v veljavnem statutu občine, lahko vrednosti točke spreminjajo na podlagi odloka o NUSZ, ki je skladno z zgoraj navedenimi predpisi, vrnjen v uporabo in jim zgolj zaradi spremembe vrednosti točke za odmero NUSZ ni treba sprejemati novega odloka. Pri tem je pomembno, da občine kakršnihkoli sprememb odlokov ne uvajajo retroaktivno.

V kolikor imajo občine svoje odloke o NUSZ že usklajene z Ustavo RS in veljavnimi predpisi (tudi tistimi, ki so, skladno z odločbo US RS april 2014, le vrnjeni v uporabo), ki urejajo področje NUSZ, formalnih sprememb odlokov seveda ni treba izvajati.

## **3. OBRAČUN NUSZ ZA VSA STAVBNA ZEMLJIŠČA**

Občine določajo območja, za katera se odmerja in plačuje NUSZ tako, da so izpolnjena določila 218. do 218.b člena ZGO-1 v povezavi z 58. členom ZSZ.

V skladu z 58. členom ZSZ se za uporabo stavbnega zemljišča plačuje NUSZ. Plačuje se 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, kanalizacijskim in električnim omrežjem. Območje, na katerem se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, določi občina oz. njen občinski ali mestni svet. V

<sup>7</sup> Uradni list RS, št. 101/13 in 22/14 – odl. US

<sup>8</sup> Uradni list RS, št. 96/15



skladu z 218.a členom ZGO-1 se NUSZ odmerja na celotnem območju občine za vsa zazidana stavbna zemljišča in za vsa nezazidana stavbna zemljišča, ki izpolnjujejo zakonsko določene pogoje.

NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča se odmerja za tista zemljišča, za katera je sprejet prostorski izvedbeni načrt, imajo zagotovljen dostop do javnega cestnega omrežja ter je zanje možno izvesti priključke na javno vodovodno, elektroenergetsko omrežje in kanalizacijsko omrežje, v kolikor ni dovoljena gradnja greznic oz. malih čistilnih naprav. V kolikor zemljišča izpolnjujejo te pogoje, občina takih zemljišč ne more izvzeti iz območij za katera se odmerja in plačuje NUSZ.

Občine, ki NUSZ do sedaj niso odmerjale oziroma so ga odmerjale le za določena območja znotraj občine, pri določanju območij, na katerem se plačuje NUSZ, zajamejo vsa območja občine, ki izpolnjujejo zakonske pogoje. Zakonske določbe je treba izvajati ob spoštovanju osnovnih ustavnih načel, tudi načela enakosti. Zato območij, za katere se plačuje NUSZ, občine, v skladu s prvim odstavkom 58. člena ZSZ ne morejo oz. ne smejo določati selektivno oz. arbitrarno. Občine imajo možnost, da razlikovanja med določenimi območji, za katera se odmerja NUSZ, uvedejo v sistem z različnim določanjem števila točk v povezavi z drugim in tretjim odstavkom 9. člena Dogovora o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, in meril za določanje višine nadomestila<sup>9</sup> (v nadaljnjem besedilu: Dogovor).

#### **4. ZAGOTAVLJANJE OBREMNITVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ Z NUSZ V SKLADU Z NAČELOM SORAZMERNOSTI**

Občine preverijo skladnost svojih odlokov z veljavnimi predpisi in pri tem upoštevajo tudi obstoječo ustavno sodno prakso na tem področju.

US RS je kot izhodišče za presojo ustavne skladnosti razlikovanja davčnih zavezancev že večkrat navedlo, da načelu zakonitosti ustreza samo takšna normativna različnost, ki ustreza različnosti dejanskih stanj, pri čemer pa razlikovanje ne sme biti arbitrarno, ampak mora biti kriterij razlikovanja v razumni povezavi s predmetom (različnega) pravnega urejanja ter uporabljen tako, da prestane preizkus razumnosti.

Pri določanju razlik v obremenitvi z NUSZ za istovrstna stavbna zemljišča morajo občine glede na merila, ki veljajo za sistem NUSZ, upoštevati načelo sorazmernosti, ki je v razumni povezavi z namenom NUSZ - ravnotežje med koristmi in obremenitvijo stavbnih zemljišč z NUSZ. Razlike v obremenitvi morajo biti utemeljene z ustreznimi razlogi in utemeljitvami, ki so vključene že v obrazložitve občinskih predpisov. Obenem je priporočeno, da občine NUSZ obračunavajo predvsem na podlagi merila lege stavbnega zemljišča (in komunalne opremljenosti), manj pa na podlagi posebne osnove ugodnosti pri pridobivanju dohodka, vezane na standardno klasifikacijo dejavnosti.

Občine določajo obremenitev stavbnih zemljišč različno glede na posamezno vrsto komunalne opreme, pri čemer je razlikovanje v sorazmerju s stroški gradnje posameznih vrst komunalne opreme in njenega vzdrževanja. Občine naj v konkretnih primerih smiselno, predvsem pa sorazmerno, uporabljajo določila Dogovora, kjer občine določajo izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih (tretja alineja 61. člena ZSZ v povezavi s točko c 4. člena in 7. členom Dogovora).

#### **5. OPROSTIVE NUSZ**

<sup>9</sup> Uradni list SRS, št. 19-982/86

**Občine v občinskih odlokih ne določajo oprostitev, za katere ni ustrezne zakonske podlage.**

V obstoječih predpisih so oprostite plačevanja NUSZ taksativno določene in jih je treba dosledno upoštevati.

59. člen ZSZ določa naslednje oprostite plačevanja NUSZ:

- po uradni dolžnosti 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, za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno in za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost;
- na zahtevo lastnika za nakup novega stanovanja kot posameznega dela stavbe ali za gradnjo, dozidavo ali nadzidavo družinske stanovanjske hiše, in sicer za dobo petih let, če so bili v ceni plačani stroški za urejanje stavbnega zemljišča.

ZSZ dovoljuje, da občina predpiše oprostitev plačila NUSZ za občane z nižjimi dohodki in občane, ki so organizirano vlagali sredstva v izgradnjo komunalnih objektov in naprav.

Sistem NUSZ ni ukrep socialne politike, pač pa primarno orodje za pridobivanje lastnih finančnih prihodkov občin. Občine naj za razbremenitev določenih kategorij prebivalcev, vrst stavb ali zemljišč, v kolikor oprostitev plačevanja NUSZ ne izhaja iz obstoječih zakonskih določb, uporabijo druge (npr. socialne ali prostorske) mehanizme. Občine oprostitev ne smejo določati mimo pravnih podlag oziroma zakonsko določenih oprostitev z občinskimi odloki ne smejo zmanjševati ali celo ukiniti.

S spoštovanjem.



*Irena MAJCEN*  
**Irena MAJCEN**  
**MINISTRICA**



*Alenka SMERKOLJ*  
**Alenka SMERKOLJ**  
**V FUNKCIJI MINISTRICE**



*Boris KOPRIVNIKAR*  
**Boris KOPRIVNIKAR**  
**MINISTER**

**Poslati po e-pošti:**

- vsem občinam v Republiki Sloveniji

**V vednost:**

- Vlada RS; [info.ukom@gov.si](mailto:info.ukom@gov.si)
- Združenje občin Slovenije; [info@zdruzenjeobcin.si](mailto:info@zdruzenjeobcin.si)
- Združenje mestnih občin Slovenije; [zmos@koper.si](mailto:zmos@koper.si)
- Skupnost občin Slovenije; [info@skupnostobcin.si](mailto:info@skupnostobcin.si)
- Geodetska uprava Republike Slovenije; [pisarna.gu@gov.si](mailto:pisarna.gu@gov.si)

1. BEOČANIN Tadej, župan, Občina AJDOVŠČINA, Cesta 5. maja 6 a, 5270 Ajdovščina
2. PIŽMOHT Franc, župan, Občina APAČE, Apače 42 b, 9253 Apače
3. GUMZAR Milan, župan, Občina BENEDIKT, Čolnikov trg 5, 2234 Benedikt
4. DEBELAK Franjo, župan, Občina BISTRICA OB SOTLI, Bistrica ob Sotli 9 3256 Bistrica ob Sotli
5. KRAMAR Franc, župan, Občina BOHINJ, Triglavska c. 35, 4264 Bohinjska Bistrica
6. MOLAN Ivan, župan, Občina BREŽICE, C. prvih borcev 18, 8250 Brežice
7. KAVČIČ Jurij, župan, Občina CERKNO, Bevkova ulica 9, 5282 Cerklno
8. ŽMAVC Marjan, župan, Občina CERKVENJAK, Cerklvenjak 25, 2236 Cerklvenjak
9. JURGEC Janez, župan, Občina CIRKULANE, Cirkulane 40 a, 2282 Cirkulane
10. TÖRNAR Anton, župan, Občina ČRENŠOVCI, Prekmurske čete 20, 9232 Črenšovci
11. LESJAK Romana, županja, Občina ČRNA NA KOROŠKEM, Center 101, 2393 Črna na Koroškem
12. ŠTRUCL DOVGAN Alenka, županja, Občina DIVAČA, Kolodvorska ul 3a, 6215 Divača
13. PAVLIN Janez, župan, Občina DOBRE POLJE, Videm 35, 1312 Dobropolje
14. SETNIKAR Franc, župan, Občina DOBROVA- POLHOV GRADEC, Vladimirja Dolničarja 2, 1356 Dobrova
15. KARDINAR Marjan, župan, Občina DOBROVNIK, Dobrovnjak 297, 9223 Dobrovnjak
16. MUHIČ Jože, župan, Občina DOLENJSKE TOPLICE, Sokolski trg 4, 8350 Dolenjske Toplice
17. DRAGAR Toni, župan, Občina DOMŽALE, Ljubljanska 69, 1230 Domžale
18. CIGALA Marijana, župan, Občina DRAVOGRAD, Trg 4. Julija 7, 2370 Dravograd
19. KOKOT Jožef, župan, Občina GORIŠNICA, Gorišnica 83, 2272 Gorišnica
20. ROJKO Stanko, župan, Občina GORNJA RADGONA, Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona
21. OGRADI Stanko, župan, Občina GORNJI GRAD, Attemsov trg 3, 3342 Gornji Grad
22. ŠLIHTHUBER Franc, župan, Občina GORNJI PETROVCI, Gornji Petrovci 31/d, 9203 Gornji Petrovci
23. VERLIČ dr. Peter, župan, Občina GROSUPLJE, Taborska cesta 2, 1290 Grosuplje
24. GLAŽAR mag. Stanislav, župan, Občina HAJDINA, Zgornja Hajdina 44 a, 2288 Hajdina
25. ORBAN Ludvik, župan, Občina HODOŠ, Hodoš 52, 9205 Hodoš
26. LIKAVEC SVETELŠEK Saša, županja, Občina HRPELJE KOZINA, Reška cesta 14, 6240 Kozina
27. SEVER Bojan, župan, Občina IDRIJA, Mestni trg 1, 5280 Idrija
28. CIMPERMAN Janez, župan, Občina IG, Govekarjeva cesta 6, 1292 Ig
29. ROJC Emil, župan, Občina ILIRSKA BISTRICA, Bazoviška ulica 14, 6250 Ilirska Bistrica
30. MENCINGER Tomaž Tom, župan, Občina JESENICE, Cesta železarjev 6, 4270 Jesenice
31. REBOLJ Jurij, župan, Občina JEZERSKO, Zgornje Jezersko 65, 4206 Zgornje Jezersko
32. ŠAREC Marjan, župan, Občina KAMNIK, Glavni trg 24, 1240 Kamnik
33. MAFFI Andrej, župan, Občina KANAL, Trg svobode 23, 5213 Kanal
34. LESKOVAR Anton, župan, Občina KIDRIČEVO, Ul. Borisa Kraigherja 25, 1325 Kidričevo
35. BANDELLI Marko, župan, Občina KOMEN, Komen 86, 6223 Komen
36. POGLAJEN Stanislav, župan, Občina KOMENDA, Zajčeva 23, 1218 Komenda
37. KRAJNC Milenca, županja, Občina KOZJE, Kozje 37, 3260 Kozje
38. TRILAR Boštjan, župan, Mestna občina KRANJ, Slovenski trg 1, 4000 Kranj
39. HROVAT Janez, župan, Občina KRANJSKA GORA, Kolodvorska 1b, 4280 Kranjska Gora
40. STROPNIK Igor, župan, Občina KUNGOTA, Plintovec 1, 2201 Zgornja Kungota

41. ŠKALIČ Jožef, župan, Občina KUZMA, Kuzma 60 c, 9263 Kuzma
42. ZDOLŠEK Franc, župan, Občina LAŠKO, Mestna ulica 2, 3270 Laško
43. KRAMBERGER mag. Janez, župan, Občina LENART, Trg osvoboditve 7, 2230 Lenart v Slovenskih goricah
44. JANKOVIČ Zoran, župan, Mestna občina LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
45. NARALOČNIK Franjo, župan, Občina LJUBNO, Cesta v Rastke 12, 3333 Ljubno ob Savinji
46. KARBA Olga, župan, Občina LJUTOMER, Vrazova 1, 9240 Ljutomer
47. MENARD Berto, župan, Občina LOGATEC, Tržaška cesta 15, 1370 Logatec
48. STANOVNIK Miran, župan, Občina LOG – DRAGOMER, Na Grivi 5, 1358 Log pri Brezovici
49. BENČINA Ivan, župan, Občina LOŠKI POTOK, Hrib 17, 1218 Loški Potok
50. FAKIN dr. Darinka, župan, Občina MAJŠPERK, Majšperk 39, 2322 Majšperk
51. JERIČ Franc, župan, Občina MENGEŠ, Slovenska cesta 30, 1234 Mengeš
52. KREBEL Dušan, župan, Občina MEŽICA, Trg svobode 1, 2392 Mežica
53. BOROVIK Bojan, župan, Občina MISLINJA, Šolska cesta 34, 2382 Mislinja
54. MAVER Anton, župan, Občina MOKRONOG – TREBELNO, Pod gradom 2, 8230 Mokronog
55. REBOLJ Martin, župan, Občina MORAVČE, Trg svobode 4, 1251 Moravče
56. GLAVAČ Alojz, župan, Občina MORAVSKE TOPLICE, Kranjčeva 3, 9226 Moravske Toplice
57. JEVŠEK mag. Aleksander, župan, Mestna občina MURSKA SOBOTA, Kardoševa 2, 9000 Murska Sobota
58. PEČOVNIK Matej, župan, Občina NAZARJE, Savinjska cesta 4, 3331 Nazarje
59. ARČON Matej, župan, Mestna občina NOVA GORICA, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
60. MACEDONI Gregor, župan, Mestna občina NOVO MESTO, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
61. SOK Alojz, župan, Občina ORMOŽ, Ptujška cesta 6, 2270 Ormož
62. SENEKOVIČ Venčeslav, župan, Občina PESNICA, Pesnica pri Mariboru 39/a, 2211 Pesnica pri Mariboru
63. BOSSMAN Peter, župan, Občina PIRAN, Tartinijev trg 2, 6330 Piran
64. SMRDELJ Robert, župan, Občina PIVKA, Kolodvorska 5, 6257 Pivka
65. MISJA Peter, župan, Občina PODČETRTEK, Trška cesta 59, 3254 Podčetrtek
66. MAUČIČ Marko, župan, Občina PODLEHNIK, Podlehnik 21, 2286 Podlehnik
67. KOVŠE Anton, župan, Občina PODVELKA, Podvelka 13, 2363 Podvelka
68. KOVAČIČ Stanislav, župan, Občina POLJČANE, Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane
69. ZADNIKAR Miran, župan, Občina PREDDVOR, Dvorski trg 10, 4205 Preddvor
70. SENČAR Miran, župan, Mestna občina PTUJ, Mestni trg 1, 2250 Ptuj
71. REŽUN Tomaž, župan, Občina RADEČE, Ul. Milana Majcna 1, 1433 Radeče
72. ROŽEN mag. Tomaž, župan, Občina RAVNE NA KOROŠKEM, Gačnikova pot 5, 2390 Ravne na Koroškem
73. IVANUŠIČ Stanko, župan, Občina RAZKRIŽJE, Šafarsko 42, 9240 Ljutomer
74. LEVSTEK Jože, župan, Občina RIBNICA, Gorenjska c. 3, 1310 Ribnica
75. GEČ Srečko, župan, Občina RIBNICA NA POHORJU, Ribnica na Pohorju 1, 2364 Ribnica na Pohorju
76. KIDRIČ mag. Branko, župan, Občina ROGAŠKA SLATINA, Izletniška ul. 2, 3250 Rogaška Slatina
77. MIKOLIČ Martin, župan, Občina ROGATEC, Ceste 11, 3252 Rogatec
78. KAMBIČ Polona, župan, Občina SEMIČ, Štefanov trg 9, 8333 Semič
79. OCVIRK Srečko, župan, Občina SEVNICA, Glavni trg 19a, 8290 Sevnica

80. ŽAGAR dr. Ivan, župan, Občina SLOVENSKA BISTRICA, Kolodvorska 10, 2310 Slovenska Bistrica
81. GORINŠEK Miran, župan, Občina SLOVENSKE KONJICE, Stari trg 29, 3210 Slovenske Konjice
82. MILAVEC Blaž, župan, Občina SODRAŽICA, Trg 25. maja 3, 1317 Sodražica
  
83. PRELESNIK Katarina, župan, Občina SOLČAVA, Solčava 16, 3335 Solčava
84. BORKO Jurij, župan, Občina SREDIŠČE OB DRAVI, Trg talcev 4, 2277 Središče ob Dravi
85. KIRBIŠ Bojan, župan, Občina STARŠE, Starše 93, 2205 Starše,
86. FRAS Darko, župan, Občina SVETA TROJICA V SLOV. GORICAH, Mariborska c. 1, 2235 Sv. Trojica v Slovenskih goricah
87. PETROVIČ Miroslav, župan, Občina SVETI JURIJ OB ŠČAVNICI, Ulica Bratka Krefta 14, 9244 Svetij Jurij ob Ščavnici
88. CVETKO Mirko, župan, Občina SVETI TOMAŽ, Sveti Tomaž 37, 2258 Sveti Tomaž
89. FARTEK Iztok, župan, Občina ŠALOVCI, Šalovci 162, 9204 Šalovci
90. LUZAR Radko, župan, Občina ŠENTJERNEJ, Trubarjeva c. 5, 8310 Šentjernej
91. DIACI mag. Marko, župan, Občina ŠENTJUR, Mestni trg 10, 3230 Šentjur pri Celju
92. KAPLER Jože, župan, Občina ŠKOCJAN, Škocjan 67, 8275 Škocjan
93. JEŠE Miha, župan, Občina ŠKOFJA LOKA, Poljanska cesta 2, 4220 Škofja Loka
94. KOPUŠAR Janko, župan, Občina ŠMARTNO OB PAKI, Šmartno ob Paki 72, 3327 Šmartno ob Paki
95. GROBLER Anton, župan, Občina TABOR, Tabor 21, 3304 Tabor
96. HORVAT Franc, župan, Občina TIŠINA, Tišina 4, 9251 Tišina,
97. KASTELIC Alojzij, župan, Občina TREBNJE, Goliev trg 5, 8210 Trebnje
98. BENKO Alojz, župan, Občina TRNOVSKA VAS, Trnovska vas 42, 2254 Trnovska vas
99. LOŽAR Peter, župan, Občina TRZIN, Mengeška cesta 22, 1236 Trzin
100. JERALA ZVER Vesna, županja, Občina TURNIŠČE, Štefana Kovača 73, 9224 Turnišče
101. BRAČIČ Friderik, župan, Občina VIDEM, Videm pri Ptujju 54, 2284 Videm pri Ptujju
102. POLUTNIK Mirko, župan, Občina VITANJE, Grajski trg 1, 3205 Vitanje
103. ŠUŠTAR Aco Franc, župan, Občina VODICE, Kopitarjev trg 1, 1217 Vodice
104. SUŠNIK Franc, župan, Občina VRANSKO, Vransko 59, 3305 Vransko
105. JAKIN Stojan, župan, Občina VRHNIKA, Tržaška c. 1, 1360 Vrhnika
106. LUZNAR Anton, župan, Občina ŽELEZNIKI, Češnjica 48, 4228 Železniki
107. BUTOLEN Anton, župan, Občina ŽETALE, Žetale 4, 2287 Žetale
108. ŽAKELJ Janez, župan, Občina ŽIRI, Loška cesta 1, 4226 Žiri
109. POGAČAR Leopold, župan, Občina ŽIROVNICA, Breznica 3, 4274 Žirovnica

