

# **POSVET O IZVAJANJU PRIPOROČIL ZA UREDITEV SISTEMA ZA NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA**

Janko Trobiš, Mestna občina Celje

Brdo pri Kranju, 10.10.2016

# Izkušnje pri pripravi podatkov za odmero NUSZ in pozitivni učinki

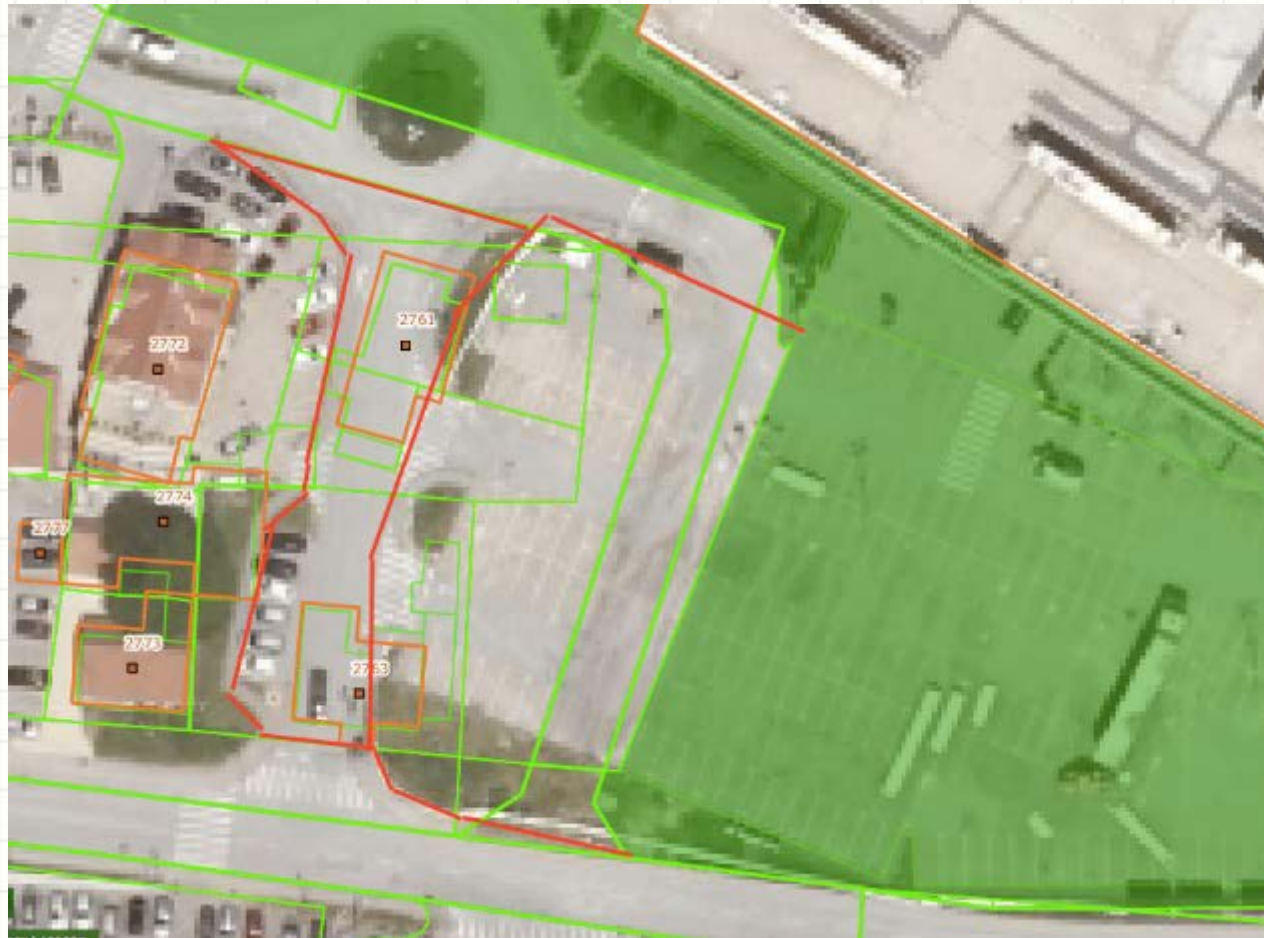
- Uporaba identifikatorjev – problemi
- Uporaba podatkov REN - težave
- Seznanitev zavezancev s prenovljenimi podatki
- Odmera – pritožbe in sodelovanje s FURS
- Reševanje pritožb – usklajevanje podatkov z zavezanci (pritožniki)
- Nezazidana stavbna zemljišča



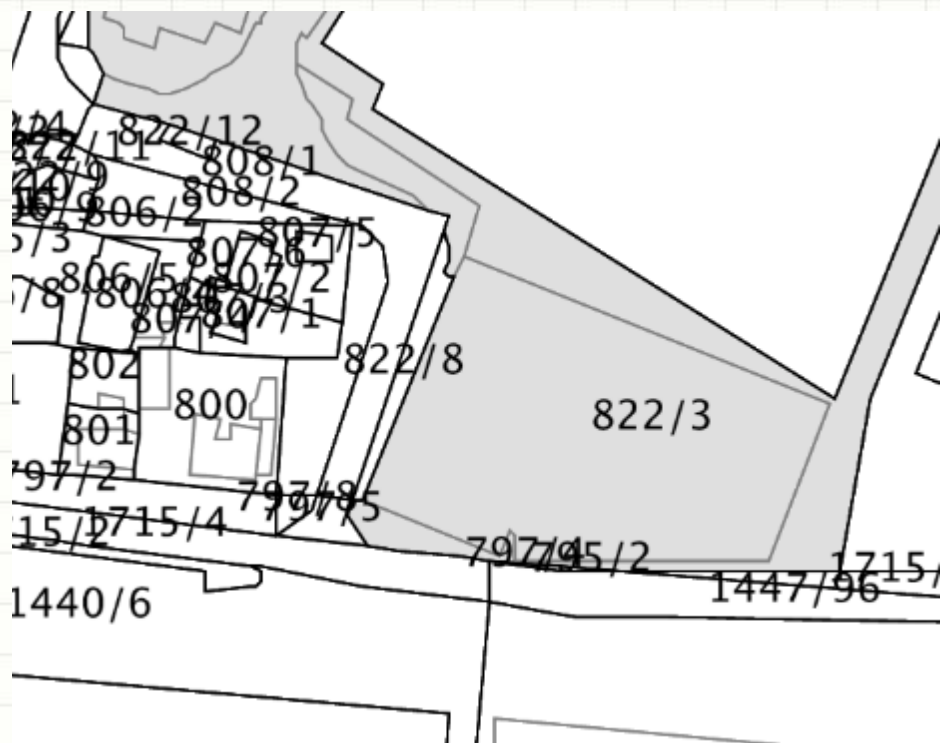
# Uporaba identifikatorjev

# Uporaba identifikatorjev

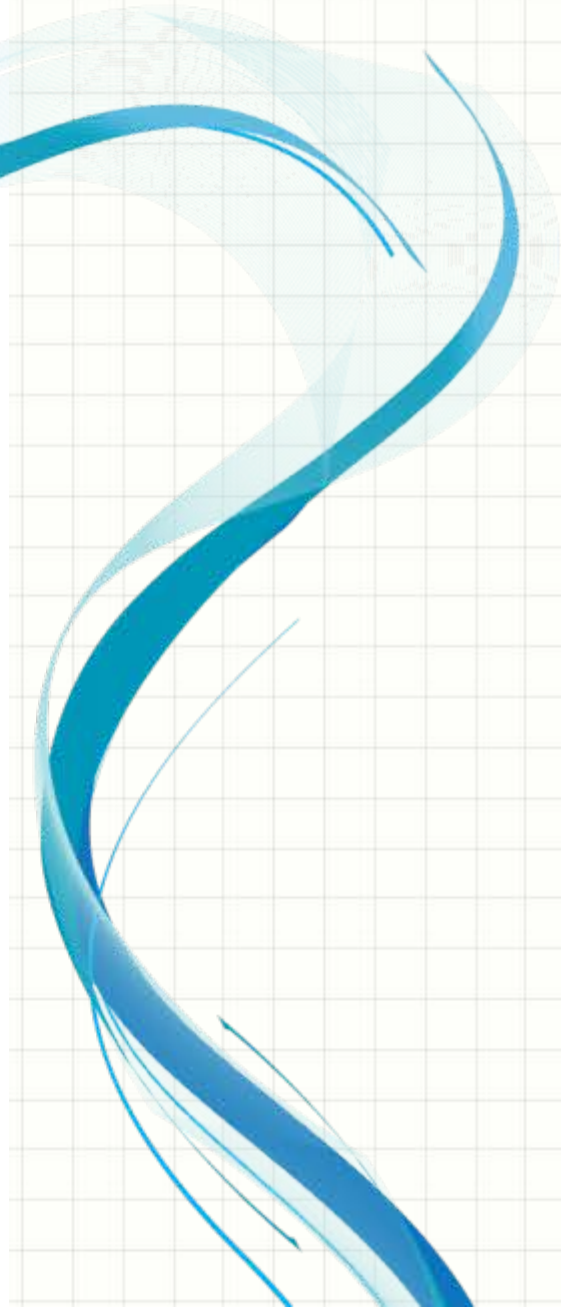
- problemi – deli nepremičnin: deli parcel, deli posameznih delov stavb



# Uporaba identifikatorjev



- problemi – odmik od ustaljene prakse
- problemi – dolžina izpisa na odločbah FURS



# Uporaba podatkov REN

# Uporaba podatkov REN

- Površina NUSZ (ZSZ-84):

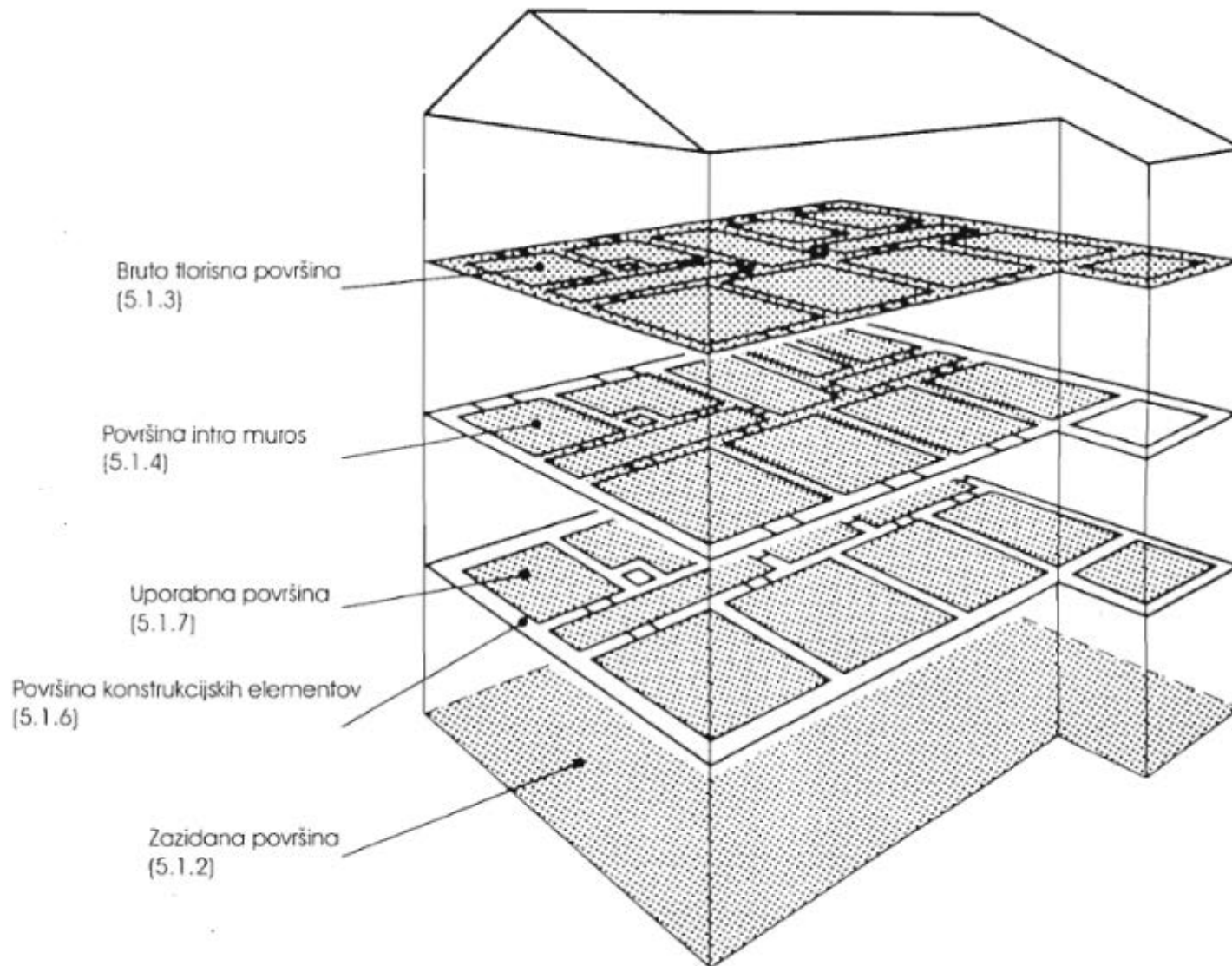
Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe.

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.

Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.

Občinska skupščina lahko določi, da so poslovne površine tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno.

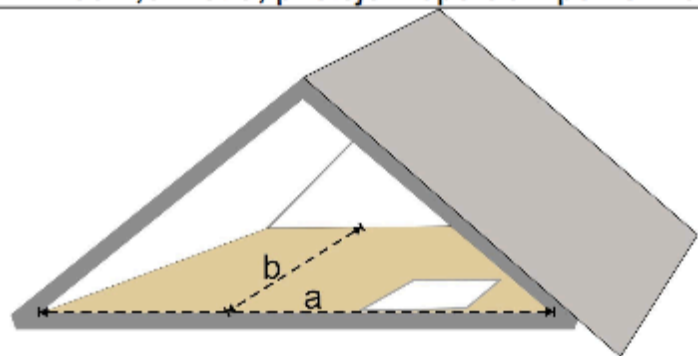
# Uporaba podatkov REN – SIST ISO



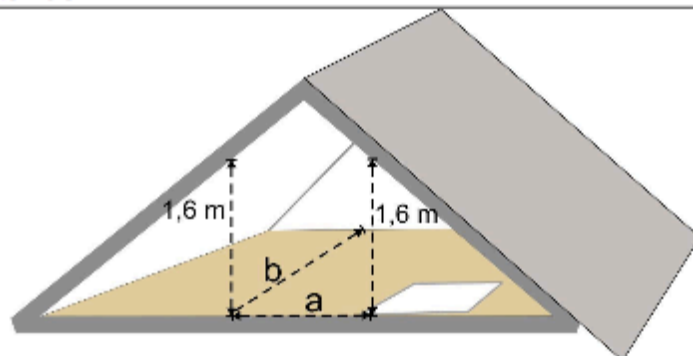


# Uporaba podatkov REN – Tehn. navodila GURS

... 1,6 metra, protoje in uporabni površini dela stropov.

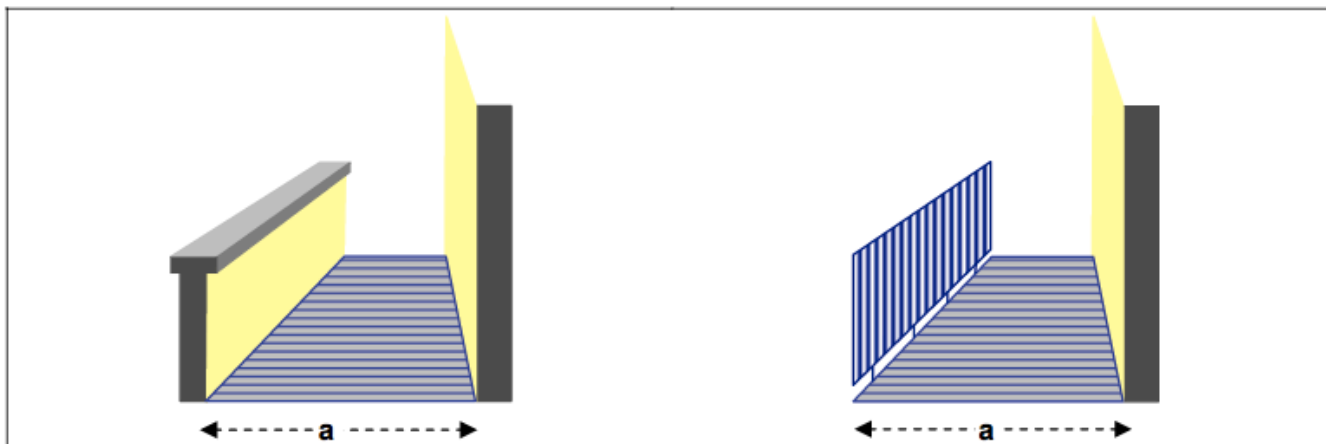


Višina stropov v mansardi ni povsod enaka ali višja 1,6 metra. V neto tlorisno površino štejemo celotno površino prostora v mansardi.



Višina stropov v mansardnem prostoru ni povsod enaka ali višja 1,6 metra. V uporabno površino štejemo samo del površine, kjer je višina stropov enaka oz. višja od 1,6 m. (Merimo označeni dolžini a in b).

- dolžine stranic npr. balkonov in teras, ki niso zaprti do polne višine ali so samo delno zaprti in nimajo elementov, ki omejujejo prostor, se merijo do roba;



# Uporaba podatkov REN – Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb:

(6) Pri izračunu površine stanovanja se uporablja standard SIST ISO 9836, kazalnik 5.1.7. Uporabna popravljena neto tlorisna površina stanovanja za izračunavanje neprofitne najemnine po tem pravilniku se izračuna tako, da se površine prostorov za pripravo hrane, osebno higieno, bivanje in spanje pomnožijo s korekcijskim faktorjem 1, za pomožne prostore pa se površine pomnožijo s temi korekcijskimi faktorji:

- balkon, odprta terasa	0,25
- loža	0,75
- pokrita terasa ali balkon	0,50
- shramba izven stanovanja	0,75
- klet ali drvarnica v zidanem objektu	0,50
- lesena drvarnica	0,25
- garaža v stavbi ali izven stavbe	0,50

# Uporaba podatkov REN

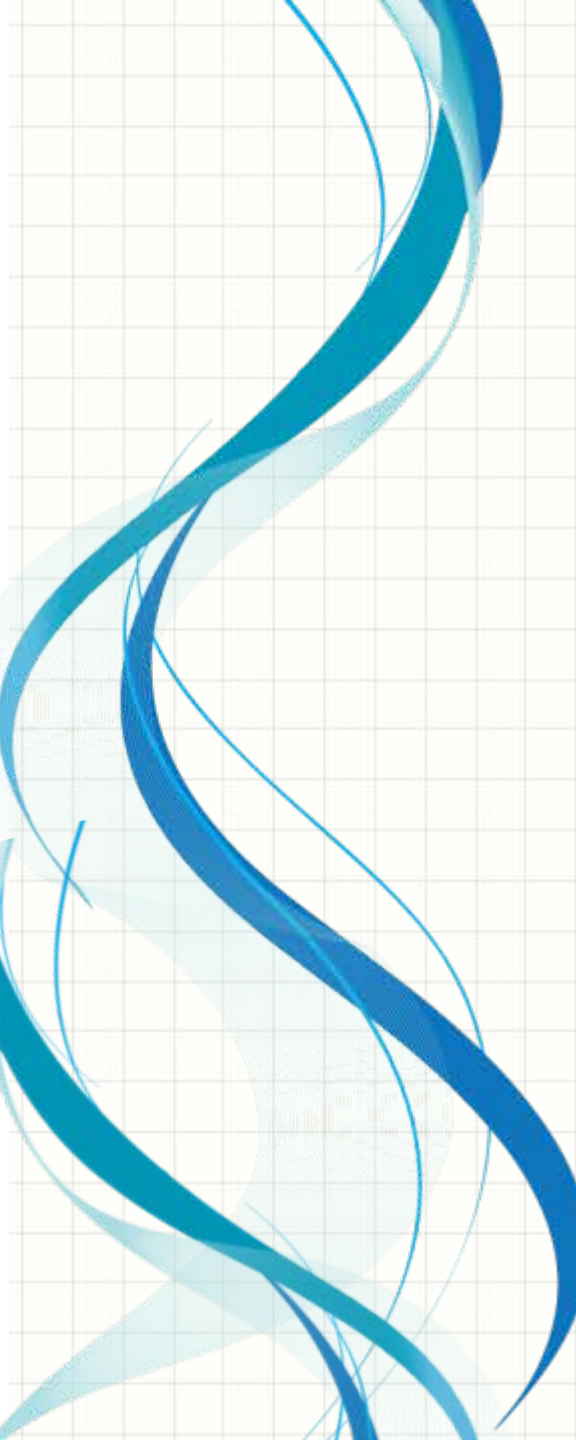
- Pragmatična rešitev:

POVRŠINA NUSZ =

Neto tlorisna površina REN – zunanje površine  
(terase, balkoni ipd.)

# Uporaba podatkov REN

- pazljiva implementacija podatkov
  - ali “poveziti” stare podatke ?
  - kakovost podatkov REN?
  - kakovost podatkov NUSZ?
  - pozivi, napovedi ?



Seznanitev  
zavezancev s  
prenovljenimi  
podatki

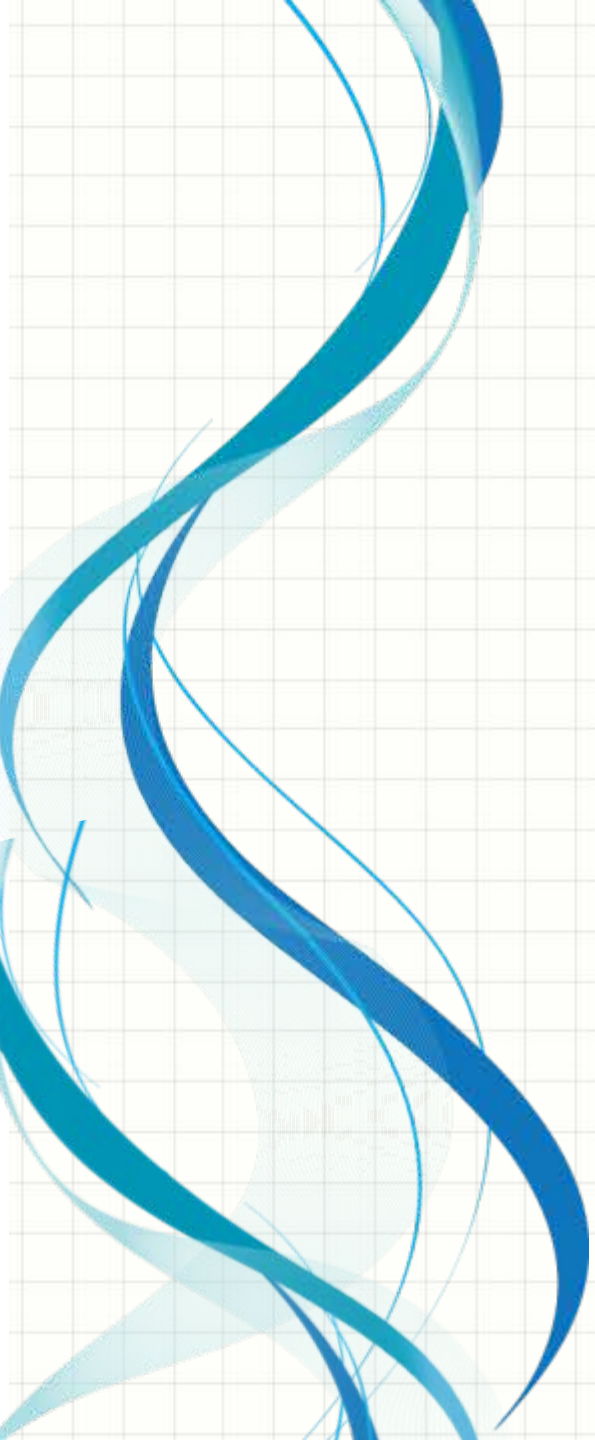
# Seznanitev s podatki

- posamično obveščanje vseh zavezancev pred vsako odmero NUSZ?
- pravica zavezanca do seznanitve?
- obveznost zavezanca seznanitve občine s spremembo?
- ob množični prenovi evidence:
  - Javno naznanilo
  - Informacijaska pisarna

# Seznanitev s podatki

## 218.c čl. ZGO-1

- (2) Občina obvesti lastnike stavb in delov stavb o podatkih, ki še niso vpisani v kataster stavb kot katastrski ali registrski podatki, ter z njimi povezanih gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture (v nadaljnjem besedilu: zavezanci za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča) o podatkih za odmero nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča, ki jih pridobi na način, kot to določa prejšnji odstavek, z javnim naznanilom. Javno naznanilo, ki se ga objavi na krajevno običajen način, mora vsebovati navedbo, da se razgrinjajo podatki za odmero nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča, kje in kdaj so takšni podatki na vpogled ter jih seznanijo z možnostmi dajanja pripomb.

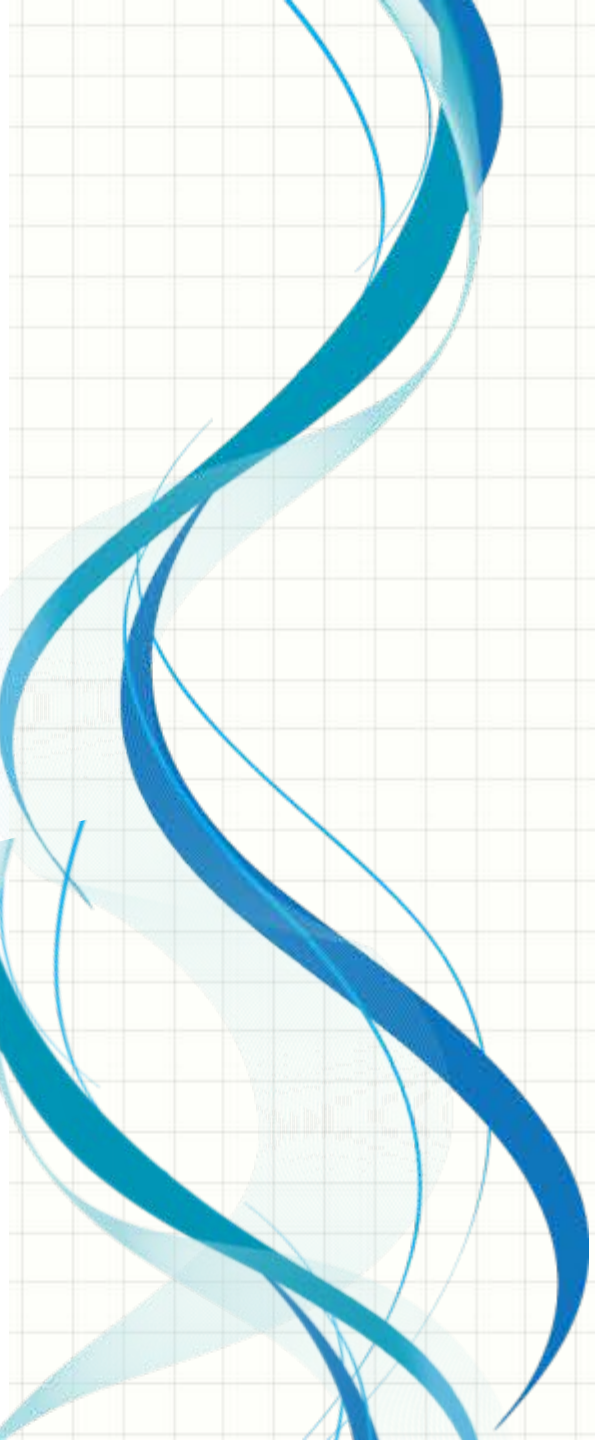


Ob odmeri



# Ob odmeri – ob spremenjenih podatkih (ali ob vsakoletni odmeri)

- Dogovor s FURS (čas odmere, obveščanje zavezancev ipd.)
- Vzpostavitev informacijske pisarne (na občini, telefon, e-pošta):
  - Seznanjanje zavezancev s podatki iz evidence pred podajo pritožbe zavezanca na FURS
  - takojšnje ažuriranje evidence z novimi oz. spremenjenimi podatki
  - Sprejemanje pritožb z takojšnjim mnenjem na FURS



Reševanje pritožb  
– usklajevanje  
podatkov z  
zavezanci  
(pritožniki)

# Usklajevanje podatkov

Razhajanje med podatki REN in podatki v drugih evidencah:

REN– površina 80 m<sup>2</sup>, v evidenci NUSZ 240 m<sup>2</sup>



# Usklajevanje podatkov

1. Zahteva za vpis pravih podatkov v REN:

100. člen ZEN

(1) V register nepremičnin se prevzemajo podatki iz zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige, registra prostorskih enot, centralnega registra prebivalstva, poslovnega registra Slovenije, **iz zbirk podatkov samoupravnih lokalnih skupnosti** ter iz javnih in drugih zbirk podatkov.

# Usklajevanje podatkov

Razhajanje med podatki REN in podatki v drugih evidencah:

## **Zavezanec vztraja na podatkih:**

164. člen ZUP:

(2) Kot dokaz se uporabi vse, kar je primerno za ugotavljanje stanja zadeve in kar ustreza posameznemu primeru, zlasti pa listine, priče, izjave strank, **izvedence in ogleda**.

189. člen ZUP:

(1) Če je za ugotovitev ali presojo kakšnega dejstva, ki je pomembno za rešitev zadeve, potrebno strokovno znanje, **s katerim uradna oseba, ki vodi postopek, ne razpolaga, se opravi dokaz z izvedenci**.

# Usklajevanje podatkov

Stroški izvedenca:

113. člen ZUP: (2) Če se je postopek začel po uradni dolžnosti, **gredo stroški v breme stranke, če se je postopek končal za stranko neugodno**, ali če se v postopku izkaže, da ga je ta povzročila s svojim protipravnim ravnanjem. Če se je postopek končal za stranko ugodno, gredo stroški v breme organa, razen osebnih stroškov stranke (stroški za njen prihod, izgubo časa in zaslužka).

# Usklajevanje podatkov



# Usklajevanje podatkov

## 100. člen ZEN

- (3) Če geodetska uprava ugotovi, da podatki o nepremičninah, evidentirani v registru nepremičnin, ne ustrezajo dejanskemu stanju, jih lahko pridobi z metodami in tehnikami inventarizacije prostora. Če je treba pridobiti druge podatke o nepremičninah, ki jih določa drug predpis, jih lahko pridobi z vprašalniki iz 103. člena tega zakona, ali z metodami in tehnikami inventarizacije prostora.
- (4) Metode in tehnike inventarizacije prostora so terenski ogledi, geodetske izmere in interpretacija strokovnih geodetskih podlag.



# Usklajevanje podatkov

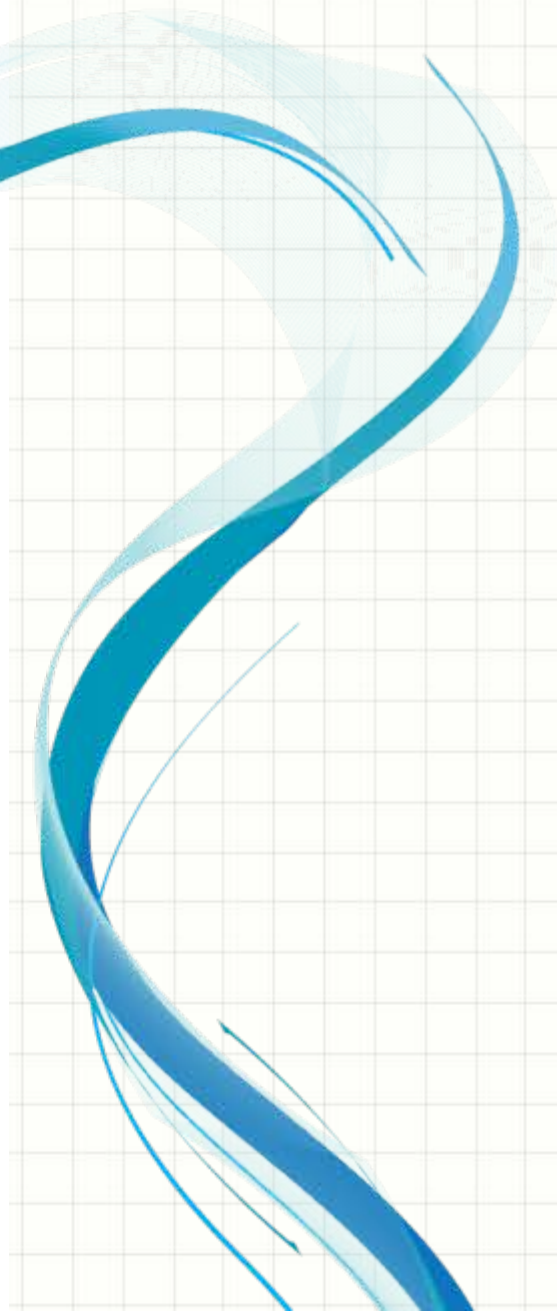
Na podlagi interpretacije geodetskih podlag se sestavi Napoved za odmero nadomestila in se pošlje zavezancu v izjasnitev (z opozorilom, da se bo v primeru neodzivnosti štelo, da se s podatki strinja).

V primeru nestrinjanja s podatki:

- proučiti pripombe in argumente;
- opraviti pogajanja v primeru nejasnosti;
- določiti izvedenca

Upravni postopek naj se določi v Odloku npr.:

V primeru dvoma določitve ostalih poslovnih površin, se te površine ugotavljajo v posebnem ugotovitvenem postopku, ki ga vodi občinski pristojen upravni organ.



# Nezazidana stavbna zemljišča

# Nezazidana stavbna zemljišča

- kriteriji: kjer je nedvoumno določena gradbena parcela in je za njo zagotovljena možnost komunalne opreme



**VPRAŠANJA ?**



**JANKO.TROBIS@CELJE.SI**