



Priporočila o NUSZ

Izboljšanje in način priprave podatkov za odmero, priprava, obseg in vsebina odlokov

Posvet o izvajanju Priporočil za ureditev sistema za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča

Lidija Balantič, univ. dipl. inž. arh.
MOP, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja
Brdo pri Kranju, 10. 10. 2016



PRAVNE PODLAGE ZA DOLOČITEV ODMERE NUSZ

- Zakon o graditvi objektov, v povezavi z Zakonom o evidentiranju nepremičnin
- 56. člen Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97)
- VI. poglavje Zakona o stavbnih zemljiščih (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)
- Dogovor o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje NUSZ in meril za določanje višine tega nadomestila
- Odločba US RS o razveljavitvi Zakona o davku na nepremičnine
- 58. člen Zakona o izvrševanju proračunov RS za leti 2016 in 2017



ENOLIČNA IDENTIFIKACIJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA ODMERO NUSZ

Sedanje stanje

- pomanjkljiva uporaba identifikatorjev nepremičnin
 - zgolj ime naselja;
 - ulica brez hišne številke, ipd.

Prihodnje stanje

- uporaba identifikatorjev nepremičnin v skladu z ZEN
 - šifra k. o. in parc. št. oz. št. stavbe in št. dela stavbe;
 - ulica in hišna številka
- sodelovanje z GURS, ZK
 - sprejem občinskega prostorskega načrta;
 - pritožbe zavezancev;
 - opozorilo ob morebitnih napačnih ali pomanjkljivih podatkih;
- možnost zavezancev, da preverijo pravilnost odmere NUSZ.



UPORABA PODATKOV JAVNIH EVIDENC O NEPREMIČNINAH

Pridobivanje in urejanje podatkov o stavbnih zemljiščih, skladno z določili 218. c in 218. č člena ZGO-1.

Zazidana stavbna zemljišča:

- Stavbe – kataster stavb (katastrski ali registrski podatki); REN
- Zemljiške parcela – podatki iz zemljiškega katastra.

Postopek usklajevanja podatkov:

- Obvestiti zavezance o podatkih, ki niso pridobljeni iz REN ali ZK, z javnim naznanilom.
- Možnost zavezancev, da sodelujejo v postopku spreminjanja podatkov (predlog za vpis novih ali spremenjenih podatkov).



Nezazidana stavbna zemljišča

- Pridobivanje podatkov iz lastnih evidenc – namenska raba prostora, določena v veljavnem prostorskem aktu (OPN, plan, PUP, UN, ZN, OPPN);
- Podatki o površinah teh zemljišč – uradne evidence ZK.

Postopek usklajevanja podatkov:

Enako kot za zazidana stavbna zemljišča



USKLAJEVANJE IN IZBOLJŠANJE OBSTOJEČIH JAVNIH PODATKOV O STAVBNIH ZEMLJIŠČIH

- Nekateri občine razpolagajo v lastnih evidencah z boljšimi in natančnejšimi (bolj ustreznimi) podatki, v primerjavi s podatki REN > priporočilo, da o odstopanjih obvestijo GURS in izvedeljo uskladitev podatkov.
- Uskladitev podatkov se izvede v skladu z določili ZEN.
- Podatkov, prevzetih iz uradnih evidenc, ni treba ponovno razgrinjati (razen, če se občina tako odloči).



OBRAČUN NUSZ ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA

- 58. člen ZSZ - za uporabo st. zemljišča se plačuje NUSZ (mesto in naselja mestnega značaja, območja, določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev, območja PIN, z vodovodnim kanalizacijskim in električnim omrežjem opremljena območja)
- z 218.a člen ZGO-1 - NUSZ se odmerja na celotnem območju občine za vsa zazidana st. zemljišča; določi ga občina oz. njen občinski ali mestni svet.
- za vsa nezazidana stavbna zemljišča (sprejet PIN, dostop do javnega cestnega omrežja, možna izvedba priključkov na javno vodovodno, elektroenergetsko omrežje in kanalizacijsko omrežje, v kolikor ni dovoljena gradnja greznic oz. malih čistilnih naprav).

Prihodnje stanje

- zajemanje vseh območij občine, ki izpolnjujejo zakonske pogoje
- upoštevanje ustavnih načel (enakost, sorazmernost)
- razlikovanje med območji z različnim določanjem št. točk v povezavi z Dogovorom o usklajevanju meril



OBREMENITEV Z NUSZ V SKLADU Z NAČELOM ZAKONITOSTI IN SORAZMERNOSTI

Načelu zakonitosti in sorazmernosti ustrežna le taka različnost, ki upošteva različnosti dejanskih stanj; brez arbitrarnosti.

Prihodnje stanje:

- kriterij razlikovanja - razumna povezava s predmetom (različnega) pravnega urejanja;
- nujnost utemeljitve razlik - ustrezni razlogi in utemeljitve, vključene v obrazložitve odlokov.
- bolj pomembno merilo - lega st. zemljišča (in komunalna opremljenost), manj ugodnosti pri pridobivanju dohodka
- različnost glede na posamezno vrsto kom. opr. - razlikovanje v sorazmerju s stroški gradnje (in vzdrževanjem) posameznih vrst kom. opr.
- smiselna in sorazmerna, uporaba določil Dogovora (ugodnosti pridobivanja dohodka v gospodarskih dejavnostih)



OPROSTIVE NUSZ (59. člen ZSZ)

Občine oprostitev ne smejo določati mimo pravnih podlag oziroma zakonsko določenih oprostitev z občinskimi odloki ne smejo zmanjševati ali celo ukiniti.

Po uradni dolžnosti:

- zemljišča za potrebe obrambe,
- objekti tujih držav, diplomatskih in konzularnih predst. (njihovo osebje),
- objekti mednarodnih in meddržavnih organizacij (njihovo osebje)
- objekti verskih skupnosti za njihovo versko dejavnost;

Na zahtevo lastnika (za 5 let):

- za nakup novega stanovanja kot posameznega dela stavbe
- za gradnjo, dozidavo ali nadzidavo družinske stanovanjske hiše
- za občane z nižjimi dohodki in organizirano vlaganje v izgradnjo komunalnih objektov in naprav.



Hvala za pozornost!