



# Pregled NUSZ 2016 – 2019

## s priporočili za izboljšanje priprave novih občinskih odlokov

**MOP, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja**  
**Lidija Balantič, univ. dipl. inž. arh.**

Ljubljana, 27. marec 2019



## Pravne podlage

- GZ v celoti razveljavlja ZGO-1, a s tem ne razveljavlja določb 218. in 218.a do 218.d člena ZGO-1; to je storil že ZDavNepr
- Odločba US RS, št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014 je ZDavNepr razveljavila, vendar s tem ni obudila določb ZGO-1.
- Določbe ZGO-1 se uporabljajo še naprej (tudi po uveljavitvi in začetku uporabe GZ) in se bodo vse do uveljavitve "drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin", kot je navedeno v odločbi US RS.
- Pri pripravi novih odlokov o NUSZ upoštevati vse predpise, ki določajo odmero NUSZ, tako kot do sedaj + navajanje 58. člena ZIPRS161 ali 59. ZIPRS1718 ali 55. člena ZIPRS1819



## Naknadni nadzor, ki ga izvaja MOP

- Naključno izbranih občine - skupaj doslej 37
- Leto 2017:
  - 10 novih odlokov
  - 1 občina na US RS; 1 občina v proceduri za US RS
- Leto 2018:
  - preliminarna faza – pri vseh ugotovljene nepravilnosti
  - 6 občinam poslani pozivi I. faze nadzora - R med 20. 6. in 31. 8.
- Leto 2019:
  - doslej izvedena le preliminarna faza

## Naknadni nadzor – pobude zavezancev

- od 2016 - 7 občin v postopku na MOP
- 3 občine v postopku pred US RS (1 od 1/2016, 1 od 3/2018, 1 od 4/2018) – za vse zaprošeno za prednostno obravnavo



## Najpogostejše nepravilnosti pregledanih odlokov

- **oprostitve**



Izrecno le 59. člen ZSZ-84

- **počitniški objekti**, nenaseljene, slabo vzdrževane stavbe, ipd.
- povsem drugo je počitniška/turistična dejavnost (med poslovne)



- enako kot stanovanjske stavbe, oz. namembnost iz uradnih evidenc;
- glej sodbe Upravnega in Ustavnega sodišča RS

- **sprememba vrednosti točke**



nov odlok → revalorizacija  
→ nova vr. točke

- **nesorazmerja**
- **različno točkovanje za istovrstna zemljišča znotraj istih območij**



- ustrezne obrazložitve;
- enakost pred zakonom (14. čl. ustave)



## Najpogostejše nepravilnosti pregledanih odlokov

- **napačen način pridobivanja podatkov**



Izključno uradne evidence v povezavi z ZEN

- **napačno ali neustrezno določanje površin**

v odmero ne sodijo trase DV, stojna mesta stebrov DV, trase TK vodov in plinovodov, bazne postaje, ipd.



vse površine - pogoji iz 218.b člena ZGO-1; oz. uradne evidence v povezavi z ZEN

- določanje pavšalne odmere, če zavezanci ne sporočijo podatkov (kot „kazen“)



- izvajanje kazenskih določb odloka
- postopek za uskladitev podatkov → ZEN



## Vzorec – splošna priporočila

- Prepisovanje določb iz ZSZ-84 ni potrebno.
- Manjšim občinam predlagamo:
  - manj "drobljenja" dejavnosti (dovolj je stanovanjska in poslovna, kje razdeljena na npr. največ 4 do 5 dejavnosti),
  - celotna občina je eno območje.
- Razvrščanje objektov po dejavnosti - Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18)
- Ugotavljanje opremljenosti SZ - Dogovor o usklajevanju merili za določanje območij, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in meril za določanje višine tega nadomestila (Uradni list SRS, št. 19/86; dogovor-86)



## Vzorec – splošna priporočila

- Če se občina odloči izjemne ugodnosti vključiti v odlok:

Izbrani kriterij(i) razlikovanja mora(jo) biti v razumni povezavi s predmetom (različnega) pravnega urejanja. Tudi uporaba izbranega kriterija mora prestati preizkus razumnosti tako, da do konca izpelje logiko, ki upravičuje razlikovanje, višina obveznosti mora biti v razumnem sorazmerju z ugodnostmi, ki jih prinašajo po izbranih kriterijih razlikovanja določene značilnosti stavbnega zemljišča.
- Kazenske določbe – jih občina izvaja (?)
- Prenehanje veljavnosti starega odloka in veljavnost novega (pozorno pri datumih in objavi) - primeri:
  - če je objava 30. 12., mora biti veljavnost in uporaba odloka naslednji dan
  - če je objava 30. 12. , veljavnost ne more biti 15. dan po objavi, uporaba pa 1. 1.



## Vzorec

(preambula)

- 55. člen ZIPRS1819
- VI. poglavje ZSZ-84
- 218. člen in 218.a do 218.d člena ZGO-1
- statut občine

je Občinski svet Občine ..... na ....seji .....sprejel

**O D L O K**

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini ....

(člen)

S tem odlokom se ureja odmera nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo) v Občini ....





## Vzorec

(člen)

(1) Nadomestilo se plačuje za zazidana in za nezazidana stavbna zemljišča na celotnem območju občine.

(2) Za zazidana stavbna zemljišča štejejo.....

(3) Za nezazidana stavbna zemljišča štejejo....

(4) *Pozorno:*

- dostop do javnega cestnega omrežja,
- možna izvedba priključkov na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.



## Vzorec

(člen)

(1) Nadomestilo za uporabo ZS se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine.

(2) Stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaž za osebne avtomobile.

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

(4) Poslovne površine so tudi.....

(5) Površine.... se opredeli na podlagi podatkov iz uradnih evidenc, prijave zavezanca, lastne evidence občine, izdanih dovoljenja za gradnjo.

(6) NTP iz REN, zmanjšane za npr. terase, balkone, lože ipd.



## Vzorec

(člen)

Nadomestilo za uporabo NSZ se plačuje od površine NSZ, določene glede na površino zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev iz .... člena/členov odloka in pogojev vsakokratnega veljavnega občinskega prostorskega akta.

(člen)

(1) Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe, imetnik pravice razpolaganja, lastnik, najemnik, zakupnik, uživalec.

(2) Odločbo izda pristojni finančni urad.

(3) Finančni urad začne postopek odmere na podlagi podatkov, ki jih uradu pošlje občinska uprava občine.....



## Vzorec

(4) Zavezanci so dolžni občinski upravi prijaviti podatke o ....v ...dneh od nastanka obveznosti oziroma spremembe.

(5) Če zavezanci ne sporočijo podatkov za odmero nadomestila v.... občinska uprava sama pridobi podatke iz ..... oz. na način, ki je določen s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

(člen)

(1) Nadomestilo se plačuje na celotnem območju občine.

(2) Območje občine je razdeljeno na *tri/štiri (lahko tudi več) območja (predlagano za večje občine):*

1. območje: ....

2. območje: ....

*ali*

(2) Celotno območje občine je enotno *(predlagano za manjše občine)*



## Vzorec

(člen)

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo zlasti:

- opremljenost s komunalnimi in drugimi objekti in napravami (*upoštevati možnost priključitve*),
- lega in namembnost (npr. oddaljenost od ožjega mestnega središča)
- smotrna izkoriščenost (gostota zazidave, skladnost z OPN)
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gosp. dejavnostih (ugodnost lokacije, možnost intenzivnejše rabe komunalnih objektov, ki lahko znižujejo stroške proizvodov oz. storitev),
- merila za oprostitev.

*Ker je v zakonu navedeno "zlasti", se npr. izjemne ugodnosti lahko tudi izpusti.*



## Vzorec

(člen) Komunalna opremljenost (*glej 5. člen dogovor-86*):

- a. Kolektivna
- b. Individualna

(člen) Lega, namembnost, smotrna izkoriščenost.

- a. stanovanjski namen (tudi individualni počitniški oz. vikendi!)
- b. poslovni namen (*primer*):
  - stavbe splošnega družbenega pomena,
  - industrijske stavbe,
  - gospodarsko-poslovne stavbe,
  - gostinstvo, turizem,
  - trgovske stavbe in storitvena dejavnost,
  - druge nestanovanjske stavbe.



## Vzorec

(člen)

Izjemne ugodnosti (*glej dogovor-86*):

- trgovina, gostinska in obrtna dejavnost)
- možnost intenzivnejše rabe komunalnih objektov, ki lahko znižujejo stroške proizvodov oz. storitev

*Dosledno upoštevanje odločb upravnega in ustavnega sodišča.*



## Vzorec

(člen)

Oprostitve:

a. Izključno, kar določa 59. člen ZSZ

b. Drugo (*predlagamo omejeno na 1 leto; določiti način ugotavljanja upravičenosti*):

- elementarne/druge nezgode;
- drugo, kar ogrozi socialno varnost zavezanca;
- socialna pomoč edini vir preživljanja;
- vlaganje lastnih sredstev.

c. O oprostitvi odloča na podlagi zahtevka zavezanca občinska uprava/občinski svet na predlog župana. Občinska uprava o oprostitvi izda odločbo.





## Vzorec

(člen)

Višina nadomestila:

Letna višina nadomestila se določi.....seštevek/zmnožek točk in vrednost točke.

(člen)

Vrednost točke:

(1) Vrednost točke je..... Eur.

(2) Vrednost točke se letno usklajuje z ..... (*izbrani indeks*). Župan o tem sprejme ugotovitveni sklep in ga objavi v .....

(3) V primeru drugačnega načina določitve vrednosti točke, o tem odloči občinski svet na predlog župana.



## Vzorec

(člen) Kazenske določbe:

Ali jih občina sploh izvaja?

(člen) Prehodne in končne določbe:

(1) Nadzor nad izvajanjem odloka...

(2) Prenehanje veljavnosti (*star odlok z vsemi spr. in dop.*)....

(3) Začetek veljavnosti (*nov odlok*)...

Datum:

Številka:

Ime Priimek

župan



- Kontakt:

MOP, DzPGS, Sektor za urbani razvoj in zemljiško politiko

Dunajska 21, Ljubljana;

e-naslov: [gp.mop@gov.si](mailto:gp.mop@gov.si)

[lidija.balantic@gov.si](mailto:lidija.balantic@gov.si)

telefon: 01 478 7033

01 478 7037

Hvala za pozornost!