

MESTNA OBČINA KRANJ



NUSZ

2015

predstavitev projekta  
prenove evidence

**Matjaž GRILC**  
Digi data d.o.o.

0



Posvet:

NUSZ v letu 2018....

LJUBLJANA – dvorana DRŽAVNEGA SVETA  
11. julij 2017

MESTNA OBČINA KRANJ



# NUSZ

JE NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA.

Ta inštrument zemljiške politike se izvaja na osnovi veljavnega Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, ki je bil zadnjič spremenjen pred več kot 10 leti. Mestni svet občine, s sklepom, vsako leto uskladi vrednost obračunske točke z rastjo življenskih stroškov.



zadnja sprememba Odloka o NUSZ je bila izvedena leta **2004**

**0,0002882** je vrednost točke, za leto 2015, za zazidana stavbna zemljišča  
in **0,0000573** za nezazidana stavbna zemljišča



območje mestne občine Kranj je razdeljeno na **7** obračunskih območij, glede na gostoto javnih funkcij, dostopnost, opremljenost s komunalno infrastrukturo in ustreznost namenske rabe prostora

asfalt, elektrika, vodovod, kanalizacija, javna razsvetljava, toplovod in plin  
so **komunalna oprema**, ki jo po odloku točkujemo



# 1

Matjaž GRILC



Posvet:

NUSZ v letu 2018.....

LJUBLJANA – dvorana DRŽAVNEGA SVETA  
11. julij 2017

## MESTNA OBČINA KRANJ



v letu 2015 je občina Kranj prvič obračunala nadomestilo tudi za **nezazidana stavbna zemljišča**

odmera je bila izvedena za **1723** nezazidanih stavbnih zemljišč

### podatki za odmero nadomestila

Do leta 2015 je bilo nadomestilo bračunano na osnovi (občinske) baze podatkov. S primerjalno **analizo** je bilo ugotovljeno, da je ta baza podatkov pomanjkljiva in neažurna, zato je bila sprejeta odločitev, da se lastno bazo podatkov zamenja z homogeno bazo Registra nepremičnin - **REN**, ki jo vodi in vzdržuje Geodetska uprava RS.



zavezancev za plačilo NUSZ v Mestni občini Kranj je **25.784**

**35.000** je vseh nepremičnin za katere se odmerja NUSZ



# 2

Matjaž GRILC



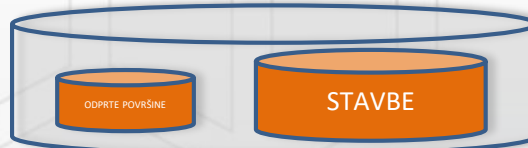
Posvet:

NUSZ v letu 2018....

# FORENZIKA



2014



Metodologija  
zajema NZ

Analiza in  
posodobitev  
podatkov za  
odmero  
NUSZ

ZK

REN

KS

ZK GJI

Prevedbena  
tabela rabe

Upravljavci  
infrastrukture

površine, lokacija,  
opremljenost,  
raba nepremičnine,  
odprte površine, NZ...

Vmesno  
stanje  
baze



Analiza in  
določitev  
zavezance  
v NUSZ

Zemljiška  
knjiga

REN

KS

ZK

IDIS

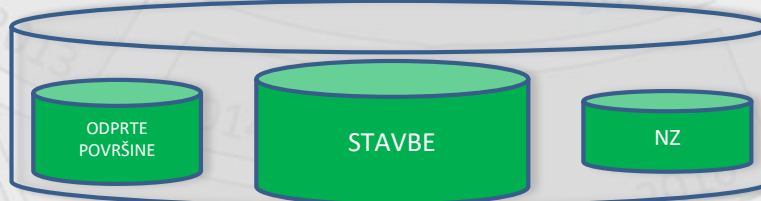
upravljavci

PRS

ETN

oprostitve,  
najemna razmerja,  
prodajne pogodbe,  
druge posebnosti  
baze NUSZ...

2015



# 3

Matjaž GRILC



Posvet:

NUSZ v letu 2018....

LJUBLJANA – dvorana DRŽAVNEGA SVETA  
11. julij 2017

# NEZAZIDANA SZ



Osnovna ideja: Odmerijo se le tista zemljišča, za katere je mogoče **takoj dobiti gradbeno dovoljenje!**

Pripravljena so bila **enotna merila in kriterije** za določitev NSZ:

- povzemajo **zakonske osnove** (218. člen ZGO-1),
- vključujejo tudi **dodatne pogoje**, katerim mora NSZ zadostiti

Enotna merila in kriteriji vsebujejo naslednje (ključne) pogoje:

- ustrezna oblika, dimenzija in površina zemljišča, pri čemer se upošteva lastniška struktura (enota ni posamezna parcela, ampak skupek parcel v lasti enega subjekta)
- zmožnost takojšnje (!) priključitve na komunalno opremo (dostop, vodovod, kanalizacija, elektrika) brez kakršnihkoli dograditev javnih sistemov
- na zemljišču ne sme biti omejitve ali režima, ki bi onemogočil gradnjo, zato se pri določanju upošteva:
  - status prostorskih aktov (OPPN, DPN /veljavni, predviden ...)
  - varovalne pasove komunalne opreme,
  - priobalne pasove vodotokov,
  - vodovarstvene pasove,
  - območja poplavne nevarnosti,
  - in druge potencialne omejitve v prostoru, ki lahko vplivajo na gradnjo.
- potem pa še en kup pogojev, ki služijo temu, da ni »krivičnih« NSZ:
  - ustrezna namenska raba (npr. na območju SK(k), ki je namenjeno kmetijam, občina ne odmerja NUSZ)
  - ustrezen naklon zemljišča
  - specifike za kmetijska gospodarstva, za industrijo ...
  - ipd.

# 4

**Matjaž GRILC**

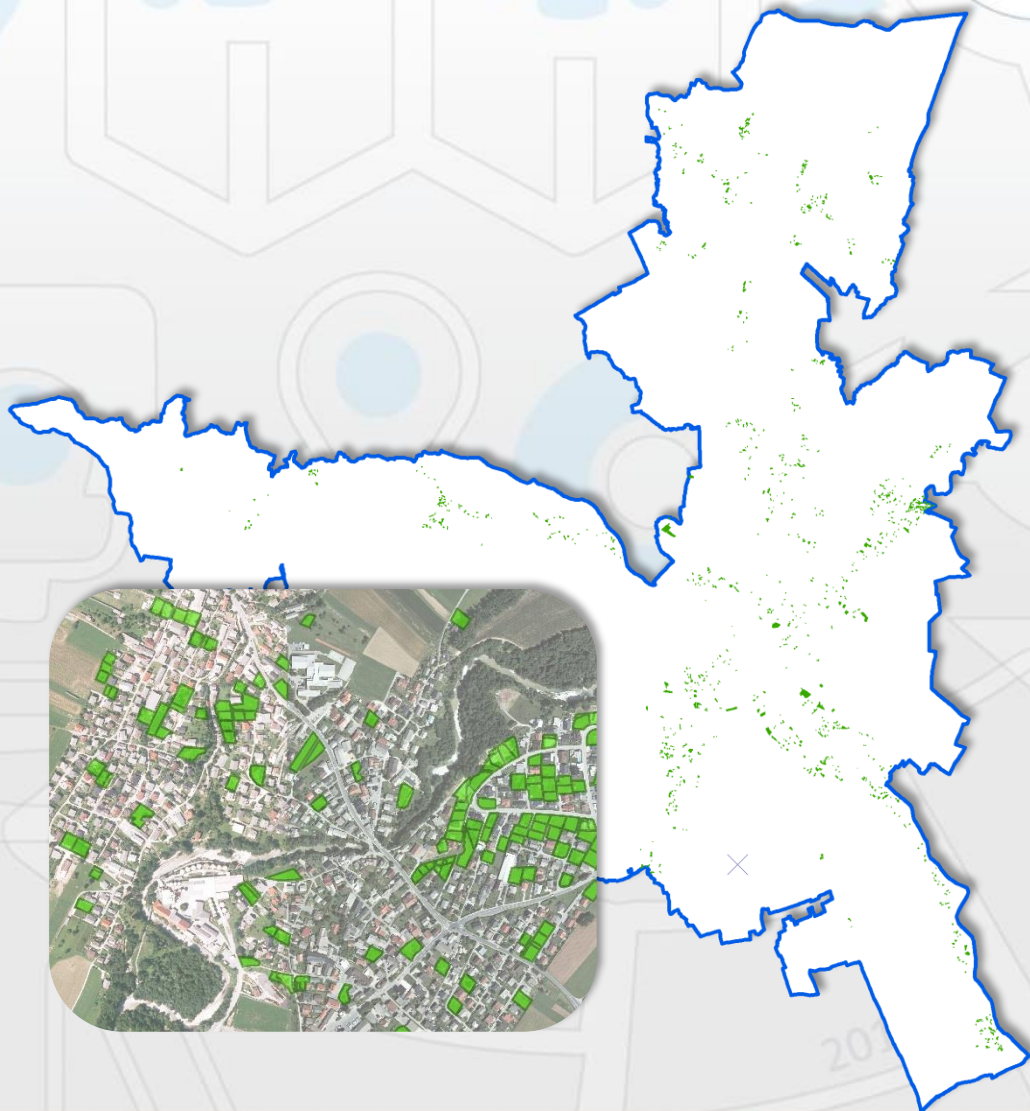


Posvet:

NUSZ v letu 2018....

LJUBLJANA – dvorana DRŽAVNEGA SVETA  
11. julij 2017

# NEZAZIDANA SZ



# 5

**Matjaž GRILC**



Posvet:

NUSZ v letu 2018....

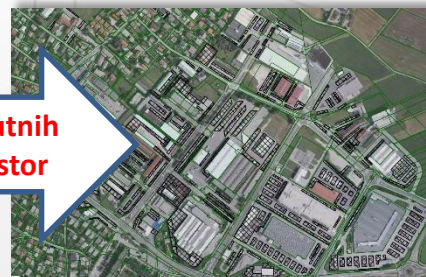
LJUBLJANA – dvorana DRŽAVNEGA SVETA  
11. julij 2017

# ODPRTE POVRŠINE



| PP_ST | DEJAVI | POV | FAKTOI | VSOTA | OPROS | OPROS | OPM_PP  | C |
|-------|--------|-----|--------|-------|-------|-------|---------|---|
| 3     | B      | 180 | 0,8    | 374   |       |       | *DRUGO* | 0 |
| 3     | B      | 67  | 0,8    | 163   |       |       | *DRUGO* | 0 |
| 4     | B      | 203 | 0,8    | 494   |       |       | *DRUGO* | 0 |
| 4     | B      | 500 | 0,8    | 1.217 |       |       | *DRUGO* | 0 |
| 3     | B      | 138 | 0,8    | 336   |       |       | *DRUGO* | 0 |
| 2     | B      | 75  | 0,8    | 183   |       |       | *DRUGO* | 0 |
| 3     | B      | 115 | 0,8    | 0     |       |       | *DRUGO* | 0 |
| 3     | B      | 54  | 0,8    |       |       |       | *DRUGO* | 0 |
| 4     | B      | 320 | 0,8    | 779   |       |       | *DRUGO* | 0 |
| 4     | B      | 30  | 0,8    | 73    |       |       | *DRUGO* | 0 |
| 2     | B      | 225 | 0,8    | 548   |       |       | *DRUGO* | 0 |
| 2     | A      | 96  | 0,8    | 175   |       |       | *DRUGO* | 0 |
| 6     | B      | 188 | 0,8    | 457   |       |       | *DRUGO* | 0 |
| 3     | B      | 84  | 0,8    | 205   |       |       | *DRUGO* | 0 |
| 3     | B      | 100 | 0,8    |       |       |       | *DRUGO* | 0 |
| 3     | B      | 95  | 0,8    |       |       |       | *DRUGO* | 0 |
| 2     | A      | 116 | 0,8    | 256   |       |       | *DRUGO* | 0 |

umestitev atributnih  
podatkov v prostor



Celotno območje Mestne občine Kranj je bilo s pomočjo **zračnih posnetkov** pregledano in na podlagi dodatnih virov (PRS, ZK – položajna natančnost, Zemljiška knjiga) so bile **identificirane dodatne odprte površine**.

Obstoječe in novo zajete odprte površine so bile usklajene glede na skupna merila in kriterije za zajem.

Rezultat je bila **posodobljena baza** (atributni in grafični podatki) **odprtih površin** namenjenih poslovni dejavnosti.

# 6

Matjaž GRILC

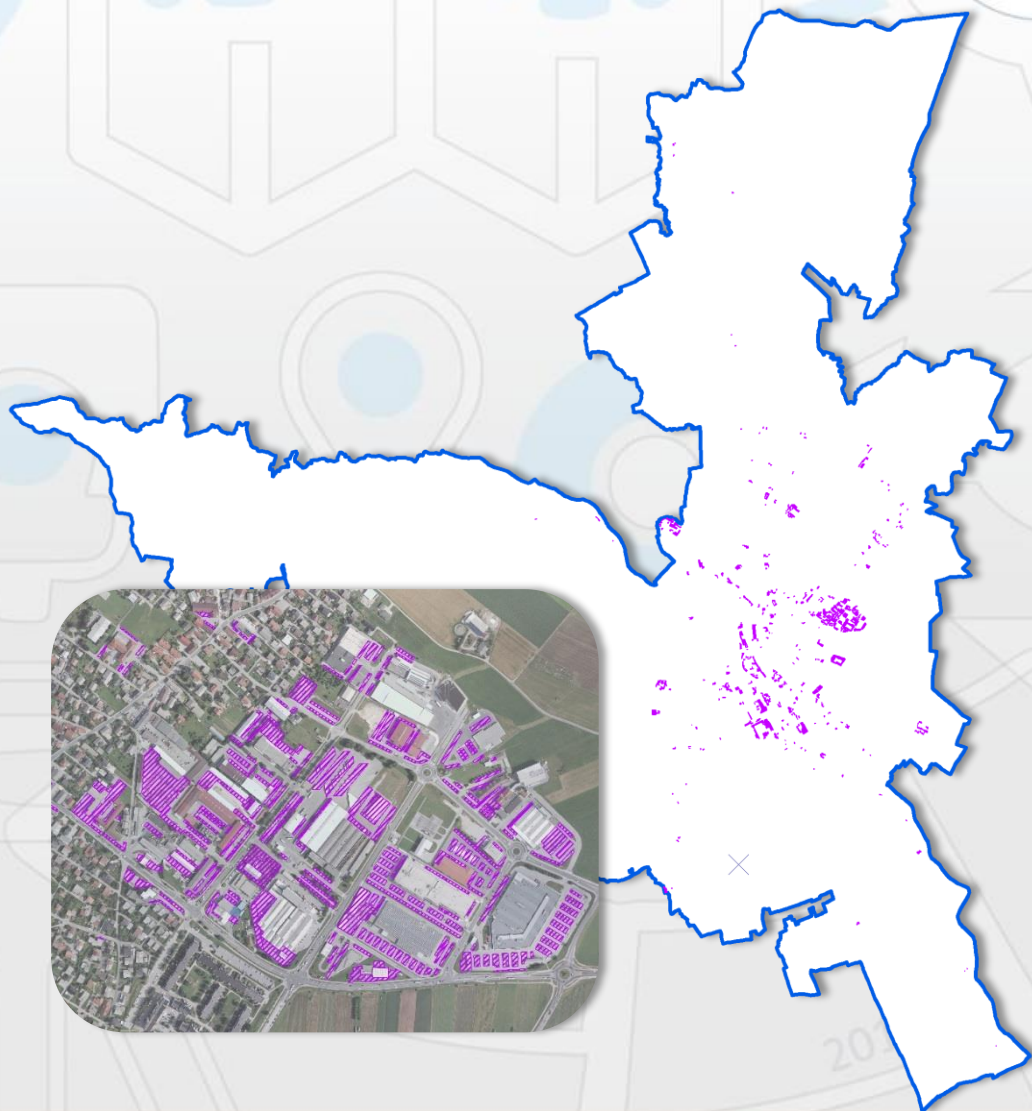


Posvet:

NUSZ v letu 2018....

LJUBLJANA – dvorana DRŽAVNEGA SVETA  
11. julij 2017

# ODPRTE POVRŠINE



# 7

**Matjaž GRILC**



Posvet:

NUSZ v letu 2018.....

LJUBLJANA – dvorana DRŽAVNEGA SVETA  
11. julij 2017



## MESTNA OBČINA KRANJ



zaradi spremenjenega vira podatkov za izračun NUSZ, se je

občina Kranj odločila, da izvede **informativni izračun** z novimi podatki in dobljene rezultate zavezancem predoči v postopku **razgrnitve podatkov**, ki omogoča popraviljanje napačnih podatkov in posredovanje ugovorov na posamezne elemente odmere nadomestila

v obvestilu so bili jasno razvidni **tehnični podatki za izračun**, **število in struktura obračunanih točk** in končni **znesek nadomestila**

|   |                      |                       |                          |           |          |          |                    |
|---|----------------------|-----------------------|--------------------------|-----------|----------|----------|--------------------|
| EMŠO/Matična št.                          | Ime in priimek/Naziv | Delež                 |                          |           |          |          |                    |
|   |                      | 1/1                   |                          |           |          |          |                    |
| Dejavnost: Stanovanjska dejavnost         |                      |                       |                          |           |          |          |                    |
| Površina (m <sup>2</sup> ): 130,5         | Območje: III. obm    | Tip nepremičnine: ZZ* |                          |           |          |          |                    |
| Število točk za dejavnost in območje: 110 |                      |                       |                          |           |          |          |                    |
| Komunalna opremljenost:                   |                      |                       |                          |           |          |          |                    |
| Asfalt                                    | Makadam              | Vodovod               | Kanalizacija             | Elektrika | Toplovod | Plinovod | Javna razsvetljava |
| 25  | 0                    | 25                    | 40                       | 25        | 0        | 25       | 15                 |
| Skupno število točk: 265                  | Faktor: 1            | Št. mesecev: 12       | Znesek plačila: 119,60 € |           |          |          |                    |



informativni izračun je bil **1. junija 2015** poslan **21.011** zavezancem

**4.773** zavezancem se podatki niso spremenili, zato jim obvestila nismo pošiljali.

# 8

Matjaž GRILC



Posvet:

NUSZ v letu 2018....

MESTNA OBČINA KRANJ



zavezanci so imeli **5 tednov** možnost **popravljanja podatkov** in dajanja **ugovorov** na določitev območja in pripadajoče komunalne opreme

## help desk in pisarna pomoči

občina Kranj je za aktivno **pomoč občanom** angažirala zunanje podjetje



**15 vrhunskih nepremičninskih strokovnjakov** je ves čas projekta pojasnjevalo, svetovalo in pomagalo pri popravljanju napačnih podatkov zavezancev, ki so imeli na razpolago **sodobne spletne medije** (spletno stran projekta, spletni obrazec, elektronsko pošto, telefon), **klasično pošto** in pa specializirano **pisarno pomoči** za osebno obravnavo.

9

Matjaž GRILC



Posvet:

NUSZ v letu 2018....

## MESTNA OBČINA KRANJ

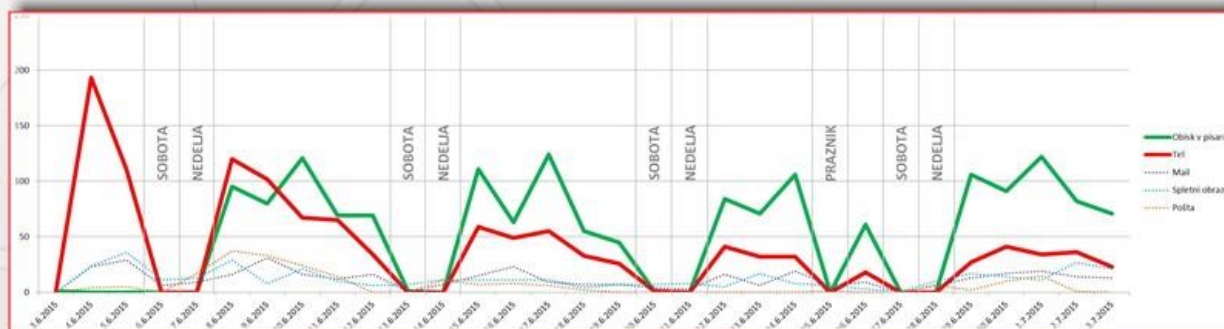


**19,8 %**

ali

**4.175**

zavezancev je uporabilo eno od možnih oblik pomoči



**obisk v pisarni pomoči**

**1.940**



**telefonski klici 1.196**

**11.447** minut je  
**6 operaterjev**  
govorilo z zavezanci

**10**

**Matjaž GRILC**



Posvet:

NUSZ v letu 2018....

## MESTNA OBČINA KRANJ



e-mail

447



spletni obrazec 368



pošta 224

## geodetska uprava RS

**105** zavezancev je spremenilo podatke o svojih nepremičninah direktno na OGU Kranj. Te podatke nam je geodetska uprava posredovala in upoštevali jih bomo pri izračunu NUSZ.

**strokovna ekipa, ki je operativno izvajala projekt**



# 11

**Matjaž GRILC**



Posvet:

NUSZ v letu 2018....

LJUBLJANA – dvorana DRŽAVNEGA SVETA  
11. julij 2017

## MESTNA OBČINA KRANJ



posamezni zavezanci, ki so se preko različnih medijev obračali na nas, so potrebovali zgolj **pojasnila o izračunu**, mnogi pa so želeli **podatke tudi popraviti** oz. **podati ugovor** na informativni izračun

## popravljanje podatkov

**3.377** pripomb oz. popravkov podatkov so zavezanci vložili v petih tednih delovanja pisarne podpore

spremembe v registru nepremičnin

**REN**

**1133**

spremembe pri zazidanih stavbnih zemljiščih

**NUSZ - ZZ**

**1769**

spremembe pri nezazidanih stavbnih zemljiščih in odprtih površinah

**NUSZ - NSZ+ZO**

**214**

**DRUGO**

**261**

# 12

**Matjaž GRILC**



Posvet:

NUSZ v letu 2018....

LJUBLJANA – dvorana DRŽAVNEGA SVETA  
11. julij 2017

## MESTNA OBČINA KRANJ



### REN - spremembe v registru nepremičnin

1133

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| sprememba POVRŠINE .....      | 416 |
| sprememba LASTNIŠTVA .....    | 479 |
| sprememba DEJANSKE RABE ..... | 206 |
| sprememba DRUGO .....         | 32  |

### NUSZ - zazidana stavbna zemljišča

1769

|  |      |
|--|------|
| sprememba ZAVEZANCA .....              | 416  |
| ugovor na KOMUNALNO OPREMLJENOST ..... | 1177 |
| sprememba DRUGO .....                  | 37   |

### NUSZ - nezazidana stavbna zemljišča in odprte površine

214

|  |     |
|--|-----|
| sprememba NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA ..... | 160 |
| sprememba ODPRTE POVRŠINE .....              | 54  |

### DRUGO - ostale spremembe

261

# 13

Matjaž GRILC



Posvet:

NUSZ v letu 2018....

MESTNA OBČINA KRANJ



## logistika projekta

**velika izvajalska skupina** projekta (15 strokovnjakov) in zahteva, da so vsi **kontakti z zavezanci dokumentirani**, so zahtevali dizajniranje posebnega **spletnega portala NUSZ**, v katerem je shranjena vsa komunikacija z zavezanci in tudi vsa skanirana dokumentacija, ki so jo zavezanci predložili kot dokaz za spremembe

v digitalni obliki so shranjeni tudi vsi ugovori zavezancev, ki so bili podani na informativni izračun NUSZ

shranjeno imamo **3.982** vpisov v spletni portal NUSZ

printano poročilo iz portala je dolgo **1.951** A4 strani

# 14

Matjaž GRILC



Posvet:

NUSZ v letu 2018....



## podporne aplikacije



lastno **GIS orodje** v katerem smo imeli shranjene vse prostorske podatkovne sloje (OPN, sloje komunalne opreme, zemljiški kataster, kataster stavb.... ki so bili podlaga za informiranje zavezancev in odločanje

### portal PROSTOR

javni vpogled v podatke Geodetske uprave RS



### e-SODSTVO

vpogled v podatke zemljiške knjige

portal **REN** za izvajalce geodetskih storitev  
certificiran vpogled v podatke Registra nepremičnin  
za izvajalce geodetskih storitev



# 15

Matjaž GRILC



Posvet:

NUSZ v letu 2018....



MESTNA OBČINA KRANJ



# SE JE IZPLAČALO?



# 16

**Matjaž GRILC**



Posvet:

NUSZ v letu 2018....

LJUBLJANA – dvorana DRŽAVNEGA SVETA  
11. julij 2017

**2015**

# odmera nadomestila v MOK



2014

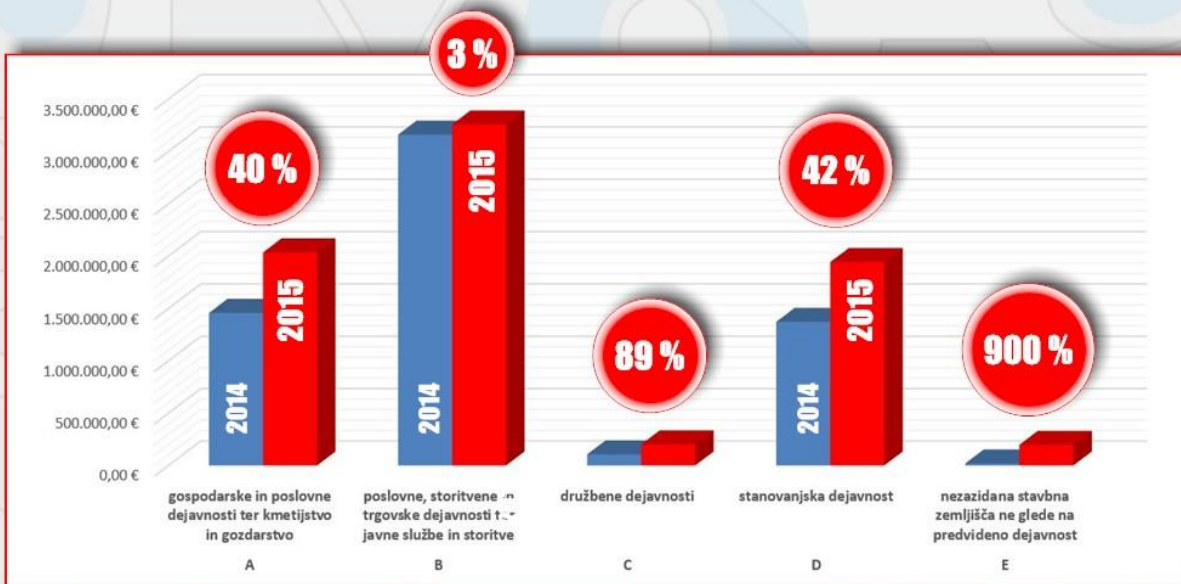
**6.1**  
mio

**25 %**

**1.516.710**  
EUR

2015

**7.6**  
mio



# 17

**Matjaž GRILC**



Posvet:

NUSZ v letu 2018....



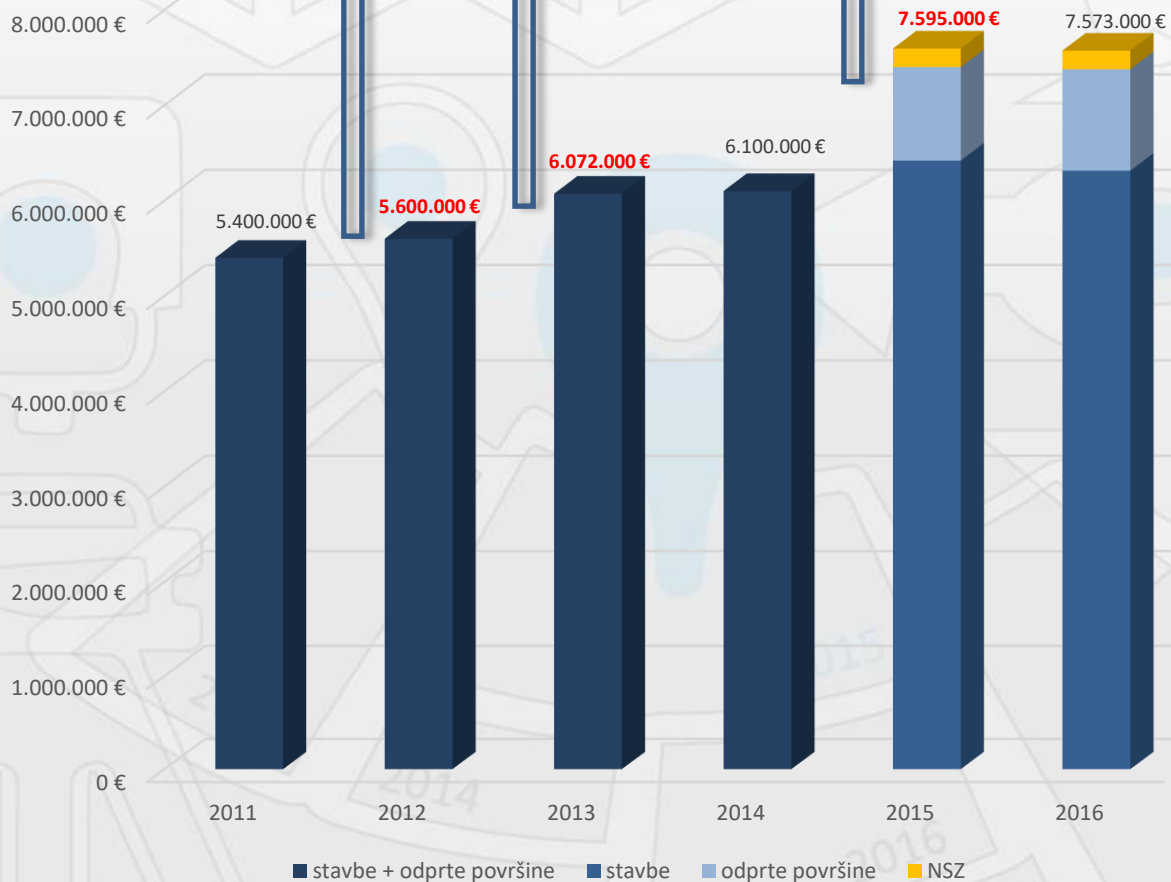
# MESTNA OBČINA KRANJ



Pregled in posodobitev baze NUSZ na osnovi hišne številka

Pregled in posodobitev baze NUSZ na osnovi dela stavbe

Pregled in posodobitev celotne baze NUSZ



# 18

Matjaž GRILC



Posvet:

NUSZ v letu 2018....

LJUBLJANA – dvorana DRŽAVNEGA SVETA  
11. julij 2017

2015

## odmera nadomestila v MOK



- glavni razlog za povečanje odmere NUSZ je **posodobitev podatkov**, pri čemer imajo največjo vlogo **podatki o površinah** in **število točk** za dejavnost, območje in komunalno opremljenost

### povečanje odmere NUSZ je posledica:

- novelacije površin za odmero NUSZ pri **zazidanih zaprtih prostorih (ZZ)** na račun uporabe podatkov REN
  - prej so občani pretežno sporočali uporabne površine stanovanj in stanovanjskih hiš oz. tlorise stavb, ne pa površin vseh etaž v stavbah, ipd.
- novelacija površin pri **zazidanih odprtih prostorih (ZO)** na račun zajema in identifikacije dodatnih površin
  - površine odprtih prostorov pridejo v poštev le pri dejavnosti A in B, v projektu je bilo zajetih veliko novih površin
- uvedba systemske odmere NUSZ za **nezazidana stavbna zemljišča (NZ)**.
- novelacije podatkov o **opremljenosti s komunalno infrastrukturo**.  
(asfalt, makadam, vodovod, kanalizacija, elektrika, plinovod, toplovod, javna razsvetljava)
- novelacije **podatkov o zavezancih**.  
z uporabo podatkov REN ter z drugimi pomožnimi internimi in uradnimi podatkovnimi viri
- novelacije **podatkov o oprostitev**.

19

Matjaž GRILC



Posvet:

NUSZ v letu 2018....



med izvajanjem tako zahtevnega projekta se nehote utrnejo ideje,  
kako bi bilo možno celoten **sistem NUSZ še izboljšati**

v nadaljevanju sledi nekaj **dobronamernih predlogov**, ki so  
izvedljivi pod predpogojem, da se jih začne uvajati pravočasno

## priporočila naročniku

- **Veljavni odlok je žal zastarel in bi ga bilo smiselno popraviti**  
Zavedamo se, da je to v praksi težko izvedljivo, a vendar opozarjamo na nekatere anomalije, ki smo jih med izvajanjem projekta zaznali:
  - **vrednost točke za nezazidana stavbna zemljišča** je previsoka oz. nesorazmerna vrednosti točke za zazidana stavbna zemljišča
  - **faktor 0,8 za odprte površine** poslovnih prostorov je previsok
  - **točke za komunalno opremljenost za nezazidana stavbna zemljišča** so previsoke oz. boljše rečeno nelogične in zelo razburjajo zavezance
  - **meje območij NUSZ** bi bilo potrebno revidirati, saj so se v zadnjih desetih letih dogodile spremembe pri vseh dejavnikih, ki vplivajo na določitev območja (gostota javnih funkcij in poslovnih dejavnosti, dostopnost, opremljenost s komunalno infrastrukturo, ustreznost namenska raba po prostorskem dokumentu)

20

Matjaž GRILC



Posvet:

NUSZ v letu 2018....

## MESTNA OBČINA KRANJ



- **priprava uradnega navodila na podlagi odloka, ki bo natančno opredelil pojem "možnost priključitve" na komunalno infrastrukturo**  
nejasna interpretacija tega pojma je med zavezanci povzročila največ jeze
- **v projektu je bila vzpostavljena grafična baza komunalne infrastrukture, ki bi jo bilo v sodelovanju s posameznimi upravljavci nujno dopolniti in redno vzdrževati**
- **za potrebe projekta prenove NUSZ je bila prvič vzpostavljena grafična baza odprtih zazidanih površin - metodologija nastavitve je bila med projektom popravljena in dopolnjena, zato bi bilo smiselno delo na tej bazi nadaljevati in jo za prihodnje odmere še dopolniti**
- **v vse najemne pogodbe občinskih stanovanj bi morali vnesti klavzulo o obveznem plačevanju NUSZ s strani najemnikov**

**Matjaž GRILC**  
Digi data d.o.o.

vodja projekta prenove NUSZ v MOK

# 21

**Matjaž GRILC**



Posvet:

NUSZ v letu 2018....

LJUBLJANA – dvorana DRŽAVNEGA SVETA  
11. julij 2017

**MESTNA OBČINA KRANJ**



**HVALA ZA VAŠO POZORNOST...**

**22**

**Matjaž GRILC**



Posvet:

NUSZ v letu 2018....

LJUBLJANA – dvorana DRŽAVNEGA SVETA  
11. julij 2017