

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale



LOCUS

Posvet o sistemskih priporočilih za izboljšanje sistema nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča

# PRIPRAVA NOVEGA ODLOKA O NUSZ KOT POT K UREJENI ODMERI

**Leon Kobetič** univ. dipl. inž. grad.

Brdo pri Kranju, 10. oktober 2016







LOCUS

# ZAKON O STAVBNIH ZEMLJIŠČIH

## Kriteriji za določitev višine NUSZ

- **lega** stavbnega zemljišča
- **opremljenost** stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami
- **namembnost** stavbnega zemljišča
- **smotrna izkoriščenost** stavbnega zemljišča
- **izjemne ugodnosti** v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih
- **oprostitve**



## ODLOK O NUSZ

### Zakonska izhodišča

- **predmet odmere (obdavčitve) NUSZ**
  - zazidana, pripadajoče (zunanje) poslovne površine, nezazidana,
- **(davčni) zavezanec za NUSZ**
  - neposredni uporabnik, lastnik
- **(davčna) osnova NUSZ**
  - ZSZ – NTP površina dela stavbe po namembnosti
  - NSZ – površina nezazidanega stavbnega zemljišča
  - PPP – pripadajoče poslovne površine
- **(davčna) stopnja NUSZ**
  - točkovnik po območjih x vrednost točke
- **(davčna) napoved in odmera NUSZ**
  - postopki glede urejanja podatkov (glede odmere veljajo davčni predpisi)



## ODLOK O NUSZ

### Glavni elementi odloka

- **definiranje evidence za odmero NUSZ** (državne, občinske, lastna evidenca)
- **pojmi, definicije** (zakon, odlok)
- **način določanja podatkov in postopki glede vpisa podatkov**
- **kriteriji za odmero in točkovanje**
  - območja
  - namembnost
  - komunalna opremljenost
  - smotrnost izkoriščenosti
  - izjemna ugodnost lokacije
- **odmera**
- **oprostitve**



## ODLOK O NUSZ

### Evidenca za odmero NUSZ – Gostujoči podatki

- **Podatki iz državnih evidenc**
  - **Površine stavb** – KS, REN (218.c člen ZGO)
  - **Površine zemljišč** – Zemljiški kataster
  - **Zavezanci** - Poslovni register, Centralni register prebivalstva, Zemljiška knjiga, Register nepremičnin, Najemne pogodbe
  - **Površine gradbenih parcel** - **evidenca gradbenih parcel?**
- **Podatki iz občinskih evidenc**
  - **Namenska raba prostora** – OPN oz. prostorski plan in PUP
  - **Komunalna opremljenost** zemljišča ali stavbe s posamično infrastrukturo – kataster GJI in druge evidence
  - **Drugi podatki uvedeni z odlokom** (npr. faktor izrabe)



## ODLOK O NUSZ

### Evidenca za odmero NUSZ – Lastni podatki

- **Podatki vzpostavljeni za odmero NUSZ**
  - Območja NUSZ
  - Nezazidana stavbna zemljišča
  - Namembnost
  - Zunanje poslovne površine – OPN, OPPN, ...
  - Izjemna ugodnost lokacije
  - Posebni podatki uvedeni z odlokom (oddaljenost od..., večja obremenitev, ipd.)
  - Oprostitve





## ODLOK O NUSZ

### Pojmi, definicije

- **zazidano zemljišče**
  - stavbe - sklic na NTP iz REN (SIST ISO 9836),
  - zunanje poslovne površine (nepokrita skladišča, zunanja parkirišča, zunanje prodajne površine, delavnice na prostem, gostinske terase, kampi, ipd.).
- **nezazidano zemljišče**
  - **definicija iz ZGO je napol uporabna!**
  - velikost gradbene parcele?, faktor 1,5?
  - omejen obseg nezazidanih zemljišč vs. najširša davčna osnova,
  - prostorski akti (dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, velikost parcele, pravni režimi, ipd.),
  - komunalna opremljenost stavbnega zemljišča.



## ODLOK O NUSZ

### Način določanja podatkov

- Zavezanci morajo biti **seznanjeni z vpisom lastnega** podatka v evidenco
- Zavezanci **morajo imeti možnost ugovora** na pravilnosti podatkov za odmero
- Vsak lastni podatek v evidenci NUSZ mora imeti opredeljen **način določanja** (npr. po vzoru ZEN)
- odločanje o podatkih za odmero NUSZ - ali gre za odločanje po 2. odst. 2. člena ZUP (odločanje o pravici ali obveznosti stranke)?



## ODLOK O NUSZ

### Območja za odmero NUSZ

- Prostorski akti – omrežje naselij
- Opremljenost s centralnimi funkcijami
- Dostopnost
- Komunalna opremljenost
- Vrednostne cone
  
- Točkovanje odvisno od:
  - zemljiška politika (mesto/primestje/podeželje)
  - zatečeno stanje (veljavni odlok)
  - obremenjevanja javne (komunalne, družbene) infrastrukture



## ODLOK O NUSZ

### Namembnost

- Vezati na vrsto dela stavbe po klasifikaciji vrst objektov
- Podatek privzet iz REN
- Klasifikacija SKD ni ustrezna
- Točkovanje odvisno od:
  - stanovanjska/poslovna/družbena/drugo
  - zemljiška politika
  - zatečeno stanje (veljavni odlok)
  - obremenjevanja javne infrastrukture



## ODLOK O NUSZ

### Komunalna opremljenost

- Samo za gospodarske javne službe lokalnega pomena
- Ločiti individualno in kolektivno komunalno opremljenost
- Za zazidana stavbna zemljišča (stavbe) upoštevati dejanski priključek oz. dejansko možnost priključevanja
- Za nezazidana stavbna zemljišča upoštevati dejansko možnost priključevanja (nov predlog ZUreP-2)
- Točkovanje odvisno od:
  - stroškov posamične komunalne opreme
  - ali jo sploh posebej točkovati?



LOCUS

## ODLOK O NUSZ

### Smotrnost izkoriščenosti (trajnostni kriterij)

- Faktor izrabe
- Etažnost
- Degradiran prostor
- Prazni poslovni prostori
  
- Točkovanje odvisno od:
  - Prostorsko načrtovanje in zemljiška politika



## ODLOK O NUSZ

Izjemna ugodnost v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih

- Vezano na **lokacijo**, ne na dejavnost
- Analiza finančnih podatkov v odnosu do lokacije
- Ustavno sodišče opozarja na sorazmernost (razumno razmerje med koristmi in obremenitvijo)
- Točkovanje odvisno od:
  - Prostorsko načrtovanje in zemljiška politika



## ODLOK O NUSZ

### Odmera

- Poteka po **davčnem postopku**
- **če odločba ne vsebuje podatkov o nepremičninah**, na podlagi katerih bi bilo mogoče enolično identificirati predmet odmere NUSZ je takšna odločba **nezakonita**
- **ugotovitveni postopek** - davčni organ v postopku odmere NUSZ mora v primeru nejasnosti stranko pozvati in ji dati možnost, da se izjavi o dejstvih in okoliščinah, ki so pomembni za odločitev (kršitev načela zaslišanja strank)
- **Mnenja občin** na pritožbe so v mnogih primerih neustrezna (ustrežljivost občin zavezancem)
- Občina nima **celovitega vpogleda v postopek** po izdaji odločb





HVALA.

[www.locus.si](http://www.locus.si)



LOCUS

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale