

Datum: 18.03.2021

Predlogi za sistemska priporočila občinam glede ureditve NUSZ v odlokih občin

Predlagamo da se pri pripravi novih Sistemskih priporočil občinam glede ureditve NUSZ v odlokih upoštevajo naslednji predlogi:

1. Ureditev podatkov

1.1. Predlagamo, da se v **odlokih občin določi obvezna uporaba CC-SI klasifikacije namenov rabe pri določanju namenov rabe zazidanih in nepozidanih stavbnih zemljišč ter stavb in delov stavb (Uredba o razvrščanju objektov, UL RS 37/18)**

1.2. Določanje podatkov

1.

(zbirka – evidenca podatkov za odmero nadomestila za **uporabo stavbnega zemljišča**)

Občina določa podatke za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v zbirki – evidenci podatkov, ki je uradna javna evidenca občine.

V zbirki (evidenci) podatkov za odmero nadomestila občinska uprava s sklepom določi:

1. **seznam stavb in zazidanih stavbnih zemljišč ter gradbenih inženirskih objektov**, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, od katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča
2. **seznam nezazidanih stavbnih zemljišč**, od katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča
3. **seznam stavb in zazidanih ter nezazidanih stavbnih zemljišč**, ki so v skladu z zakonom in odlokom **oproščene plačila nadomestila** za uporabo stavbnega zemljišča.

2.

Občinska uprava pripravi sezname iz prejšnje točke z naslednjimi podatki o nepremičninah (stavbe in deli stavb z zazidanimi stavbnimi zemljišči, nezazidana stavbna zemljišča, za katere se odmeri nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča):

1. **identifikacijsko številko nepremičnine iz zemljiškega katastra in katastra stavb oziroma REN GURS**, če stavba ali del stavbe ni vpisan v kataster stavb
2. **številka stanovanja ali poslovnega prostora**
3. **lastnika stavbe oziroma dela stavbe ter zazidanega stavbnega zemljišča, na katerem je zgrajena stavba**
4. **uporabnika nepremičnine, če to ni njen lastnik**
5. **najemnika nepremičnine**
6. **upravljalca nepremičnine**
7. **površina:**
 - za stanovanjske stavbe neto tlorisna površina stanovanjskih prostorov
 - za poslovne stavbe oziroma poslovne prostore neto tlorisna površina prostorov
 - površina zazidanega stavbnega zemljišča, na katerem je zgrajena stavba (gradbena parcela oziroma pripadajoče zemljišče stavbe)

- površina zazidanega stavbnega zemljišča za opravljanje dejavnosti
- površina nezazidanega stavbnega zemljišča
- podatki o legi in obliki nezazidanega stavbnega zemljišča, na katerem je zgrajena stavba in zemljišča za gradnjo, v primeru, da zemljišče ne obsega celotne parcele ali več celotnih parcel
- 8. dejanska raba stavbe oziroma dela stavbe
- 9. dejanska in namenska raba zazidanega ali nezazidanega stavbnega zemljišča
- 10. lega nepremičnine glede na območja za odmero nadomestila po odloku
- 11. komunalna opremljenost zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča s podatki o vrstah komunalne opreme, na katere je priključena stavba oziroma nezazidano stavbno zemljišče
- 12. drugi podatki, pridobljeni iz zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige in drugih uradnih evidenc / REN GURS
- 13. podatki, pridobljeni z vprašalnikom, od lastnika oziroma uporabnika nepremičnine ali upravljalca.

3.

(določitev nepremičnin za odmero nadomestila)

1. Za odmero nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se določijo naslednji podatki:
 - o neto tlorisna površina vsake stavbe ali dela stavbe v lasti posameznega zavezanca
 - o površina zazidanega stavbnega zemljišča, na katerem stoji stavba, ki ga sestavljajo ena ali več zemljiških parcel, kot gradbena parcela oziroma pripadajoče zemljišče
 - o površina zazidanega stavbnega zemljišča, ki ga sestavlja ena ali več zemljiških parcel.
2. Za odmero nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se določi naslednje podatke:
 - o površina po podatkih zemljiškega katastra
 - o vrste komunalne opreme, s katero je opremljeno nezazidano stavbno zemljišče z že zgrajenimi priključki oziroma dejansko možnostjo priključitve
 - o prostorska enota iz prostorskega izvedbenega akta, ki določa pogoje gradnje na zemljišču
 - o površina, za katero se odmeri nadomestilo, glede na namen rabe po Uredbi o enotni klasifikaciji.

4.

(pridobivanje podatkov o nepremičninah)

Občina pridobiva podatke za določitev seznamov iz 1. in 2. teze iz:

1. zemljiške knjige, zemljiškega katastra in katastra stavb
2. Registra nepremičnin, ki ga vodi GURS
3. Evidenčne stavbnih zemljišč, vzpostavljene po predpisih s področja urejanja prostora
4. registra prostorskih enot oziroma prostorskih aktov občine in države
5. podatkov pristojne upravne enote o izdanih dokončnih gradbenih dovoljenjih ter uporabnih dovoljenjih
6. centralnega registra prebivalstva
7. poslovnega registra Slovenije
8. katastra komunalne infrastrukture pristojnega ministrstva in lastnega katastra komunalne infrastrukture
9. iz drugih javnih zbirk podatkov.

Če občina ugotovi, da podatki o nepremičninah, evidentirani v Registru nepremičnin GURS ali drugi podatki ne ustrezajo dejanskemu stanju, jih lahko pridobi sama z metodami in tehnikami inventarizacije prostora ter z vprašalniki iz 103. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin.

Metode in tehnike inventarizacije prostora so terenski ogledi, geodetske izmere in interpretacija strokovnih geodetskih podlag.

5.

Predhodni postopek za določitev podatka o nepremičnini, ki je predmet odločbe

Upravni organ je dolžan izvesti predhodni postopek za določitev podatkov o nepremičnini, ki je predmet odmere NUSZ, če uporabi podatek oz. podatke, ki niso prevzeti iz uradnih javnih evidenc, temveč so pridobljeni na drug način:

- z vprašalnikom, ki ga upravni organ pošlje zavezancem in lastniku nepremičnin, če zavezanec ni lastnik
- z metodami terenskega preverjanja dejanskega stanja nepremičnin na podlagi mnenja izvedenca
- na drug način.

V primerih iz prejšnjega odstavka je upravni organ dolžan posredovati tako zbrane podatke zavezancu in lastniku, če lastnik ni zavezanec za plačilo NUSZ in ga obvestiti, da lahko v roku, ki ne sme biti krajši kot 15 dni, sporoči svoje pripombe na poslane podatke ali pa zahteva, da se opravi ustna obravnava pred upravnim organom.

V primeru, da zavezanec ali lastnik zahteva ustno obravnavo, je upravni organ dolžan v roku največ 60 dni opraviti ustno obravnavo z vabilom zavezancu in lastniku, če ta ni zavezanec za plačilo, po splošnih pravilih upravnega postopka. Zavezanec ali lastnik, če ta ni sam zavezanec, ima pravico, da v postopku ustne obravnave predlaga dokazila glede vloženi pripomb, vključno z mnenjem izvedenca.

6.

Pravica do ugovora

Lastnik ali zavezanec za plačilo nadomestila, ima pravico, da v roku 15 dni po prejemu obvestila o podatkih za odmero nadomestila, vloži ugovor glede pravilnosti podatkov o predmetu odmere in o zavezancu za plačilo nadomestila.

Ugovor lahko zavezanec ali lastnik poda tudi na zapisnik pri upravnem organu, ki mu je poslal obvestilo.

7.

Odločanje o ugovoru zavezanca oziroma lastnika

Upravni organ na podlagi vložene ugovora lahko:

- delno ali v celoti ugodi ugovoru ter spremeni podatke o odmeri za odmero nadomestila
- zavrne ugovor.

V primeru delne ali celotne zavrnitve ugovora upravni organ izda odločbo, proti kateri ima zavezanec oziroma lastnik, če ta ni zavezanec, pravico do pritožbe v roku 15 dni po prejemu odločbe na župana. Župan odloči o pritožbi najkasneje v roku 60 dni po prejemu pritožbe. Ta rok se lahko glede na okoliščine primera izjemoma s posebnim sklepom župana podaljša za nadaljnjih 60 dni.

V primeru, če župan ne odloči o pritožbi v navedenem roku, se šteje, da je pritožbi ugodeno.

Proti odločbi župana je dovoljenja tožba v upravnem sporu.

8.

(terenski ogled in geodetska izmera)

Terenski ogled je ugotavljanje podatkov o nepremičninah, z ogledom nepremičnine.

Občina lahko v primeru dvoma ali zaradi ugovora in pritožbe zavezanca zahteva, da zavezanec

predloži v določenem roku geodetske izmere pooblaščenega geodeta.

Občina je dolžna obvestiti lastnika, uporabnika ali najemnika nepremičnine oziroma upravnika stavbe o terenskem ogledu ter uporabi drugih metod inventarizacije prostora.

9.

(interpretacija strokovnih geodetskih podlag)

Strokovne geodetske podlage so podatki daljinskega zaznavanja, podatki topografsko-kartografskega sistema in podatki osnovnega geodetskega sistema, ki jih občina pridobi od geodetske uprave.

10.

(vprašalniki)

Občina lahko zbira podatke o nepremičninah z vprašalnikom pri lastniku, uporabniku ali najemniku nepremičnine ali upravniku stavbe v etažni lastnini.

V primeru solastnine ali skupne lastnine občina lahko pridobiva podatke z vprašalnikom od kateregakoli solastnika ali skupnega lastnika.

Lastnik, uporabnik, najemnik ali upravnik stavbe v etažni lastnini je dolžan poslati občini pravilne in popolne podatke o nepremičnini v 30 dneh od dneva prejema vprašalnika.

Občina je dolžna hraniti izpolnjene vprašalnike pet let po evidentiranju spremembe podatkov na podlagi vprašalnika v zbirki podatkov – seznamu iz 1. teze in sicer v elektronski obliki.

11.

(sprememba podatkov v zbirki podatkov – seznamu na predlog lastnika, uporabnika, najemnika ali upravnika)

Sprememba podatkov o podatkih za odmero nadomestila na zahtevo zavezanca

Zavezanec za plačilo nadomestila, če pa zavezanec ni lastnik nepremičnine, pa lastnik nepremičnine, je dolžan obvestiti pristojni občinski upravni organ o vsaki spremembi glede podatkov, ki so osnova za odmero nadomestila, zlasti pa o spremembah:

- namena rabe celotne nepremičnine ali dela nepremičnine
- površini nepremičnine
- zavezancu za plačilo nadomestila (najemnik, upravljalec ali drug uporabnik).

Zavezanec oziroma lastnik je zavezan obvestiti občinski upravni organ najkasneje v roku 30 dni po izvršeni spremembi (pravnomočne odločbe organa, pristojnega za evidentiranje nepremičnin, dnevu sklenitvi najemne ali druge pogodbe).

V primeru, da zavezanec za plačilo oziroma lastnik, če ta ni zavezanec za plačilo, ne obvesti občinski upravni organ o izvršeni spremembi, se zavezancu izreče globa v znesku od do EUR. Globa se ne izreče, če zavezanec na podlagi opomina občinskega upravnega organa sporoči spremembo podatkov v naknadnem roku 30 dni.

Sprememba podatkov po uradni dolžnosti

V primeru, da občinski upravni organ na podlagi preverjanja podatkov v uradnih javnih evidencah, terenskega preverjanja podatkov ali prijave pristojne inšpekcijske službe, kakor tudi na podlagi sprememb podatkov o nepremičninah v prostorskih aktih občin in države ter evidencah občine skladno z ZUreP-2 (Evidenca stavbnih zemljišč, Evidenca poseljenih zemljišč) ugotovi, da so se spremenili podatki o nepremičninah, vpisani v Evidenci podatkov za odmero nadomestila, upravni organ po uradni dolžnosti začne postopek za spremembo teh podatkov za posamezno nepremičnino in zavezanca za plačilo nadomestila.

Upravni organ v tem primeru pošlje zavezancu in lastniku, če ta ni zavezanec za plačilo, v roku 60 dni obvestilo o spremembi podatkov za odmero nadomestila.

V primeru ugovora zavezanca oziroma lastnika upravni organ postopa v skladu z določili predhodnih določb.

12.

(druga dokumentacija za vpis ali spremembo podatkov)

Lastnik nepremičnine lahko zahtevi za vpis ali spremembo podatkov v izbirki podatkov – seznamu iz 1. teze priloži kot dokaz tudi dokončno gradbeno dovoljenje in uporabno dovoljenje za stavbo, projektno dokumentacijo, ki je bila podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) in uporabnega dovoljenja (PID), na podlagi katere dokazuje tudi površino gradbene parcele oziroma pripadajočega zemljišča stavbe. Lastnik lahko zahtevi za vpis ali spremembi podatkov o nepremičnini priloži tudi mnenje izvedenca s področja gradbeništva in urejanja prostora.

13.

(zavezanec za plačilo nadomestila)

Kot podatek o zavezancu za plačilo nadomestila se v seznamu določi lastnik nepremičnine iz zemljiške knjige ali iz zemljiškega katastra in katastra stavb oziroma REN GURS.

Kot podatek o najemniku nepremičnine, ki je zavezanec za plačilo nadomestila, se v seznamu upošteva podatek, ki ga občinski upravi sporoči lastnik nepremičnine, pri čemer mora priložiti izjavo najemnika, da je zavezanec za plačilo nadomestila in podatke o površini stanovanjskih ali poslovnih prostorov v najemu in datum nastanka obveznosti plačila nadomestila.

Kot podatek o uporabniku nepremičnine, ki ni njen lastnik, je pa zavezanec za plačilo nadomestila, se v seznamu upoštevajo podatki o fizičnih in pravnih osebah, ki imajo v stavbi ali delu stavbe prijavljeno prebivališče oziroma sedež pravne osebe (podatek AJPES).

Če v zemljiški knjigi ni podatka o lastniku stavbe ali dela stavbe oziroma lastniku parcele, ali če sta podatek o lastniku parcele iz zemljiške knjige in podatek o lastniku stavbe ali dela stavbe v katastru stavb različna, ali če je lastnik parcele ali stavbe ali dela stavbe neznan ali je neznan prebivališče lastnika oziroma sedež pravne osebe, lahko občinska uprava po uradni dolžnosti določi podatek o lastniku nepremičnine v seznamu iz 1. teze za namene odmere nadomestila na podlagi podatkov iz javnih in drugih zbirk podatkov oziroma na podlagi terenskega ogleda.

V seznamu iz 1. teze se lahko določi podatek o novem lastniku nepremičnine kot zavezancu za plačilo nadomestila, če oseba – pridobitelj lastninske pravice to sporoči občinski upravi in predloži overjeno kopijo pravnega posla ali sodne odločbe, na podlagi katere je pridobila pravico vpisa lastninske pravice v zemljiški knjigi. V seznamu iz 1. teze se lahko določi podatek o novem najemniku ali uporabniku nepremičnine, ki je zavezanec za plačilo nadomestila, če se oseba – prijavitelj spremembe podatka o najemniku ali uporabniku izkaže s pravno listino, ki nedvoumno dokazuje obveznost plačevanja nadomestila novega najemnika ali uporabnika in datum nastanka obveznosti plačila nadomestila. V primeru novega lastnika nepremičnine, novega najemnika ali uporabnika se z dnem vpisa podatka o spremembi zavezanca v seznamu iz 1. točke po uradni dolžnosti izvede sprememba obveznosti plačila od dosedanjega lastnika, najemnika ali uporabnika na novega zavezanca.

14.

(javna razgrnitev seznamov podatkov)

Občina z javnim naznanilom obvesti vse zavezanca za plačilo nadomestila o seznamih podatkov za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in sicer z objavo vseh seznamov na spletnih

straneh občine in s pisnim obvestilom vsakemu zavezancu za plačilo, ki obsega vse podatke iz 2. teze. V seznamih podatkov, ki jih občina objavi na spletnih straneh, se ne objavi podatkov o zavezancih – fizičnih osebah oziroma podatkov o zavezancih – pravnih osebah.

Vsak zavezanec ima pravico v roku 30 dni po prejemu obvestila o podatkih iz seznama, ki vsebuje tudi informativni izračun višine nadomestila za naslednje leto po posameznih osnovah iz odloka in podatkih iz seznama, vložiti pisni ugovor na podatke iz seznama ali na zapisnik pri pristojnem občinskem upravnem organu, ki vodi seznam podatkov.

15.

(pravica do pritožbe)

V primeru, da občinski upravni organ, pristojen za vodenje seznama podatkov za odmero nadomestila sprejme ugovor zavezanca in spremeni podatke v seznamu delno ali v celoti, obvesti o tem v roku 30 dni zavezanca.

V primeru, da pristojni občinski upravni organ delno ali v celoti zavrne ugovor zavezanca za spremembo podatkov v seznamu za odmero nadomestila, izda odločbo v skladu z Zakonom o upravnem postopku. Proti tej odločbi ima zavezanec pravico pritožbe na župana v roku 15 dni po prejemu odločbe.

V primeru, da župan delno ali v celoti ne ugodí pritožbi zavezanca, ima zavezanec pravico do tožbe v upravnem sporu.

16.

(javnost zbirke podatkov)

Podatki iz zbirke podatkov – seznamov iz 1. teze in podrobni podatki o nepremičninah iz 2. teze so javno dostopni z objavo na spletnih straneh občine, pri čemer mora občina zagotoviti varstvo osebnih podatkov fizičnih oseb in podatkov pravnih oseb – zavezancev za plačilo nadomestila.

Na zahtevo zavezanca je občina dolžna zagotoviti pisni izpis iz zbirke podatkov seznama za nepremičnine v njegovi lasti

17.

(podrobnejša določila glede načina vodenja in objave zbirke podatkov)

Občina z odlokom uredi podrobnejši način vodenja in objave zbirke podatkov iz 14. točke priporočil.

2. Merila za odmero nadomestila

(najvišja razmerja nadomestila)

1. Razmerje med nadomestilom za zazidana stavbna zemljišča za poslovne (ZZZPN) in stanovanjske površine (ZZZSN) v enaki coni naj bo enako ali nižje od 5.

Opomba: S tem razmerjem bi omejili obremenitev ZZZPN na kvadratni meter, ki je sedaj tudi 50-krat tako visoka kot je obremenitev za stanovanjske nepremičnine. Pri tem bi upoštevali družbeno dogovorjeno razmerje iz Davka na nepremičnine, ki je bilo $0,75 / 0,15 = 5$.

2. Razmerje med nadomestilom zazidanih stavbnih zemljišč (ZSZ) in nezazidanih stavbnih zemljišč (NSZ) v enaki coni naj bo večje ali enako 5.

Opomba: S tem razmerjem se omeji praksa občin, da nezazidano stavbno zemljišče obremenijo enako ali celo več kot zazidano stavbno zemljišče, kar je nesorazmerno. Navedeno razmerje pomeni, da

obremenitev NSZ ne bi presegala 20 % obremenitve ZSZ. Razmerje velja tako za poslovne in stanovanjske površine ter vključuje točke za osnovno obremenitev in točke za komunalno opremljenost.

predsednik SNZ FIABCI:
mag. Marko Novak, udis