

NAJPOGOSTEJŠA VPRAŠANJA V ZVEZI Z ODMERO NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNIH ZEMELJIŠČ

Katera je pravna podlaga za odmero NUSZ?

Obveznost plačevanja NUSZ je določena v Zakonu o stavbnih zemljiščih iz leta 1984, ki se še vedno uporablja glede in Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17).

Veljavni občinski odlok za odmero NUSZ je ODLOK o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Hoče-Slivnica (MUV. št. 34/2017, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 67/2018, v nadaljnjem besedilu: odlok).

2. Kateri je pristojni organ za odmero NUSZ?

NUSZ plačuje zavezanec na podlagi odločbe, ki mu jo izda davčni organ, kjer leži nepremičnina. Davčni organ izda odločbo po uradni dolžnosti na podlagi občinskega odloka in vrednosti točke, veljavne na dan 1. januarja leta, za katero se določa nadomestilo.

Izdajanje odločb o odmeri NUSZ je v pristojnosti Davčne uprave RS oziroma njene pristojne izpostave.

3. Ali so bili podatki v preteklih letih netočni, saj so v nekaterih primerih velika odstopanja pri površini objekta?

Ne, podatki niso bili netočni. NUSZ izračun je v preteklih letih temeljil na drugih podlagah, predvsem na občinskih evidencah o površini objektov.

V decembru 2014 pa je ministrstvo, pristojno za okolje in prostor, posredovalo dopis vsem občinam v povezavi z uporabo katastrskih in registrskih podatkov za NUSZ. Ministrstvo v dopisu navaja, da je zakonsko pravilo jasno in sicer, da je za namen odmere NUSZ treba izhajati iz uradnih evidenc.

4. Kateri podatki se upoštevajo – kaj je površina objekta?

Pri izračunu NUSZ se upošteva podatek, pridobljeni z uradne evidence, t.j. iz zemljiškega katastra, katastra stavb ali iz registra nepremičnin (REN), ki jih vodi Geodetska uprava RS. Podatek za odmero NUSZ je površina dela stavbe oz. njegova neto tlorisna površina – kar je skladno z opredelitvijo v zakonu, da je stanovanjska površina »čista površina sob, predsobe, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugi zapri prostori stanovanja ter čista tlorisna površina garaže za osebne avtomobile«

Kako se izračuna neto tlorisna površina :

- dela stavbe – izračuna se tako, da se seštejejo vse površine vseh prostorov, ki pripadajo delu stavbe.

- dela stavbe, ki leži v več etažah – vsota površin prostorov v vseh etažah, ne glede na to ali so prostori med seboj povezani ali ne (poenostavljeno: če ima hiša 3 etaže – klet, pritličje in mansardo, se seštejejo vsi neto tlorisi etaž, tudi klet in garaža).

Pri odmeri NUSZ se odštejejo površine odprtih prostorov (balkoni, lože,...).

Če posameznik meni, da so podatki v REN netočni, jih lahko popravi na GURS.

5. Kako so določena območja opremljenosti?

Skladno z odlokom je določeno, da se višina nadomestila določi z metodo točkovanja, pri kateri se upoštevajo tudi merila – opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter možnostjo priključitve na te objekte in naprave.

1. Cesta v protiprašni izvedbi	30 točk
2. Javno vodovodno omrežje	20 točk
3. Javno kanalizacijsko omrežje	20 točk
4. Javno električno omrežje	10 točk
5. Plinovod	10 točk

Glede na namene uporabe oziroma vrsto dejavnosti ter lego se število točk za m² stanovanjske oziroma poslovne površine določi po naslednji tabeli:

Namen uporabe Legra zemljišča	Stanovanjski objekti	objekti za poslovne in gospodarske namene	objekti družbene infrastrukt ure	počitniški objekti
I. Območje (strnjena območja)	20	200	10	200
II. območje	10	150	5	100

V praksi pomeni, da se za zazidana stavbna zemljišča, ki so v 100 metrskem pasu zgoraj našteje opreme šteje, da le-to opremo imajo ali je možnost priključitve nanjo. Če pa priključitev dejansko ni možna, se ta podatek lahko popravi na občini.

Iz odmere se izvzamejo vsa zazidana stavbna zemljišča, katerim ni zagotovljena minimalna komunalna oprema (vodovod, elektrika), kot to opredeljuje Zakon o stavbnih zemljiščih.

6. Ali je zavezanec za NUSZ le lastnik nepremičnine?

Zavezanec za plačilo NUSZ je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe, t. j. imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice.

7. Ali obstaja kakšna pravna podlaga za oprostitev plačila NUSZ?

7.1 Nadomestilo se ne plačuje za zemljišča, ki se uporabljajo za potrebe obrambe, za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva, za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno in za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.

7.2 Nadomestila se na lastno zahtevo oprosti zavezanec, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni ali neposredno plačal komunalni prispevek ali izvedel opremljanje po pogodbi o opremljanju po določbah zakona, ki ureja prostorsko načrtovanje.

7.3 Plačila nadomestila so oproščeni tudi občani, ki so prejemniki denarne socialne pomoči, varstvenega dodatka, nadomestila za brezposelnost, upravičenci do subvencije najemnine in

občani, katerih skupni mesečni prejemki ne presegajo osnovnega zneska minimalnega dohodka.

7.4 Oprostitev plačevanja nadomestila se uvede na pisno zahtevo zavezanca, ki jo mora zavezanec skupaj z ustreznimi dokazili vložiti najkasneje do 31. januarja za tekoče leto pri Občinski upravi Občine Hoče - Slivnica.

7.5 O oprostitvi plačila na podlagi listinskih dokazov odloči Občinski urad Občine Hoče - Slivnica. Zoper odločitev je dovoljena pritožba na župana Občine Hoče - Slivnica.

7.6 Oprostitev plačila nadomestila, razen oprostitve iz drugega odstavka tega člena, je možna največ za eno leto in jo lahko zavezanec po poteku tega roka ponovno zahteva.

7.7 Oprostitev plačevanja nadomestila iz točke 7.2 tega člena traja 5 let. Oprostitev začne teči od dneva vselitve v stanovanje oz. v stanovanjsko hišo.

8. Kako lahko oddam vlogo za oprostitev plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča?

Po navadni pošti na naslov: Občina Hoče-Slivnica, Pohorska cesta 15, 2311 Hoče ali osebno v vložišču občine ali po elektronski pošti obcina@hoce-slivnica.si

9. Ali določbe 60. in 58. člena Zakona o stavbnih zemljiščih veljajo tudi za nelegalne gradnje objektov za katere gradbenih dovoljenj investitorji nimajo in ki se po veljavnih prostorskih planskih aktih občine nahajajo na zemljiščih, ki so opredeljeni kot kmetijsko zemljišče ali gozd ter v priobalnem pasu vodotokov?

NUSZ se odmeri na vseh zazidanih stavbnih zemljiščih oziroma na vseh gradbenih parcelah z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture ne glede na to ali so objekti na njih zgrajeni legalno. Zakon ne določa izjem glede na opredelitev območja v katerem se zazidano stavbno zemljišče nahaja.

10. Zavezanec, ki je plačeval nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, je pokojni. Kaj moram storiti?

Na občino, morate v 30 dneh od spremembe javiti novega zavezanca za plačilo NUSZ.

11. Kje dobim obrazec na napoved podatkov za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča?

- na spletni strani Občine Hoče-Slivnica <https://www.hoce-slivnica.si>

- v vložišču Občine Hoče-Slivnica, Pohorska cesta 15, 2311 Hoče.