

## Najpogostejša vprašanja o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča - NUSZ

### **1. 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 na določbe 5. točke prvega odstavka 179. člena Zakona o urejanju prostora oziroma glede na določbe prve alineje 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih, s katero je bilo ohranjeno v veljavi VI. poglavje o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča.

Delno materijo NUSZ obravnava tudi ZGO-1 v prehodnih določbah (218. do 218.d člen).

Veljavni občinski odlok za odmero NUSZ je: Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Podlehnik (Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 56/2017) velja od 1. 1. 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 odstopana 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.

\* Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Podlehnik (Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 56/2017)

## **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.

Skladno z odlokom se točkuje naslednja opremljenost:

- a.) cesta v makadamski izvedbi,
- b.) cesta v asfaltni izvedbi, ,
- c.) vodovod,
- d.) električno omrežje,
- e.) omrežje elektronskih komunikacij,
- f.) javna razsvetljava,
- g.) javna kanalizacija.

V praksi pomeni, da se za zazidana stavbna zemljišča, ki so v 100 metrskem pasu zgoraj naštetih opreme (razen javna razsvetljava kjer se šteje 30 metrski pas) 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 so izvzeta 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?**

Še vedno veljavne določbe o oprostitvah plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča vsebuje Zakon o stavbnih zemljiščih v drugem odstavku 59. člena.

Uveljavljanje petletne oprostitve NUSZ sodi v pristojnost občin. Skladno z občinskim predpisom, petletna doba oprostitve plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča začne teči od dneva vselitve v stanovanje ali stanovanjsko hišo oz. od prijave stalnega prebivališča. Občane se oprosti plačila NUSZ v navedenem primeru, na njihovo zahtevo.

## **8. Ali določbe 60. in 58. člena Zakona o stavbnih zemljiščih v povezavi z 218.a členom ZGO-1 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 (2. odstavek 218. člena ZGO-1), 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.

\* Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Podlehnik (Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 56/2017)

## 9. Statistika

(na dan 21. 6. 2017)

- občina ima v letu 2017 evidentiranih: 831 zavezancev, ki so fizične osebe in 7 zavezancev, ki so pravne osebe
- skupni znesek odmere NUSZ fizičnih oseb je okvirno 36.000 €
- skupni znesek odmere NUSZ pravnih oseb pa 1380 €
- povprečni znesek zavezancev (za vse namene - stanovanjski, poslovni, proizvodni,...) je 140 €
- povprečni znesek zavezancev za stanovanjski namen je 43,30 €

Občinska uprava

**10. Pojasnila Preglednice : Novi podatki za odmero NUSZ za leto 2018, iz informativnega izračuna**

Podatki GURS – iz registra nepremičnin (REN):

podatki iz zemljiške knjige

številka katastrske občine  
 številka stavbe  
 številka dela stavbe

površina dela stavbe = net  
 tlorisna površina v m<sup>2</sup>  
 odšteje se površina odprtih  
 prostorov (balkon...)

- plačnik ni nujno tudi lastnik zemljišča  
 - plačnik je neposredni uporabnik zemljišča oz. stavbe oz. dela stavbe

**Preglednica: Podatki za odmero NUSZ za leto 2018**

Oznaka	Naslov	Od	Do	Opr. do	Pov. [m <sup>2</sup> ]	Del.	Del.	Fak.	Točke	Vr. toč.	Znesek [€]
457-1	Podlehnik	1.1.2001	1.1.2020		240,6	1	1	1,00	155,00	0,00326	121,55
<b>Namembnost:</b> A1-eno in dvostan. stavbe		<b>Kom. oprema:</b> NAM 95 ASF 15 VOD 5 ELEK 5 TEL 5 JR 15 KAN 15									
<b>Skupaj</b>											<b>121,55</b>

Oznaka: številka katastrske občine – številka stavbe – številka dela stavbe

Znesek se izračuna po formuli: POVRŠINA x DELEŽE x FAKTOR x TOČKE x VREDNOST TOČKE

Površina se izračuna na način: NETO TLORISNA POVRŠINA DELA STAVBE, ki ne zajema vsote odprtih prostorov stavbe (odprt balkoni, terase, lože).

podatki občine – komunalna opremljenost:

Komunalna opremljenost - skladno z občinskim odlokom\*

" **opremljenost** stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter možnosti priključitve na te objekte "

NAM od 50 do 320) – namembnost – odvisno od dejavnosti oz. namena stavbe in območja, kjer se nahaja

MAK 5 – javna cesta v makadamski cestiščem - možnosti priključka v radiju 100 m

ASF 15 – javna cesta z asfaltnim cestiščem - možnosti priključka v radiju 100 m

VOD 5 – vodovod – možnosti priključka v radiju 100 m

ELEK 5 – elektrika - možnosti priključka v radiju 100 m

TEL 5 – telekomunikacija – možnost priključka v radiju 100 m

JR 15 – javna razsvetljava v radiju 30 m

KAN 15 – kanalizacija – možnost priključka v radiju 100 m oz. so v območju aglomeracij

vrednost točke, sprejete na občinskem svetu, pomnoženo z 12 mesecev

seštevke točk

(NAM+ASF+VOD+ELEK+TEL+JR+KAN)

- faktor 1- stanovanjske in poslovne površine
- faktor 0,5 zazidane zunanje poslovne površine
- faktor 0,3 nezazidane stavbna zemljišča za izgradnjo stanovanjski stavb
- faktor 0,5 nezazidane stavbna zemljišča za izgradnjo poslovnih stavb

\* Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Podlehnik (Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 56/2017)