

iObčina

pomoč zagotavljanja boljše izvedbe
NUSZ in bodočega davka na nepremičnine

iObčina - MODULI **NUSZ** , **NSZ** , **REN**

Slavko Gerčer



iObčina iKomunala

Pametnimi zemljevidi za napredne uporabnike

S pametnimi zemljevidi do obvladovanja velikih količin podatkov



KALIOPA d.o.o. (Ljubljana, Celje)

20 redno zaposlenih sodelavcev

- GEOINFORMATIKI in PODATKOVNI ANALITIKI
- GEODETJE (urejanje mej, vpisi v KS , urejanje etažnih načrtov, merjenje infrastrukture...)
- URBANISTI PROJEKTANTJE (OPN, OPPN,...)
- SPECIALISTI ZA STREŽNIKE IN SISTEMSKO OPREMO

Naša GIS „oblaka“

- **iObčina**
- **iKomunala**

služita občinam in njihovim
javnim podjetjem praktično z vsem
kar je povezano s prostorsko problematiko.



Uravnoteženost med kvantiteto in kvaliteto že več 15 let.

Prvi informacijski sistem za vodenje in izračun
NUSZ vzpostavili že leta 2002 v MO Kranj

iObčina iKomunala

Pametnimi zemljevidi za napredne uporabnike

S pametnimi zemljevidi do obvladovanja velikih količin podatkov



iObčina » TRIJE MODULI povezani s problematiko **NUSZ**

iOBČINE	MODUL NUSZ (Stavbe)	MODUL NSZ (Zemljišča)	MODUL REN (Zemljišča)
OBČINA BELTINCI	x		x
OBČINA BREZOVICA			x
OBČINA BOHINJ			x
OBČINA CERKNICA	x		x
OBČINA DOBRNA			x
OBČINA GORJE	x	x	x
OBČINA HORJUL			
OBČINA ILIRSKA BISTRICA	x		
OBČINA JESENICE	x	x	x
OBČINA KUZMA			x
OBČINA LAŠKO			x
MESTNA OBČINA KRANJ	x		
OBČINA LOG - DRAGOMER	x	x	x
OBČINA MEŽICA			x
OBČINA MORAVSKE TOPLICE	x		
MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA	x		
OBČINA POLZELA	x		x
OBČINA PREBOLD			x
OBČINA PREVALJE	x		x
OBČINA RADENCI			x
OBČINA RADOVLJICA	x		x
OBČINA ROGAŠKA SLATINA			x
OBČINA ROGAŠOVCI			x
OBČINA ŠENTJUR	x		x
OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH	x		x
OBČINA TABOR	x		x
OBČINA TIŠINA	x		x
OBČINA VRANSKO	x		
OBČINA VRHNIKA	x	x	
OBČINA ŽALC	x	x	x

Referenčna lista občin, ki danes uporablja MODULE NUSZ, NSZ in REN v internetnem okolju iObčina.

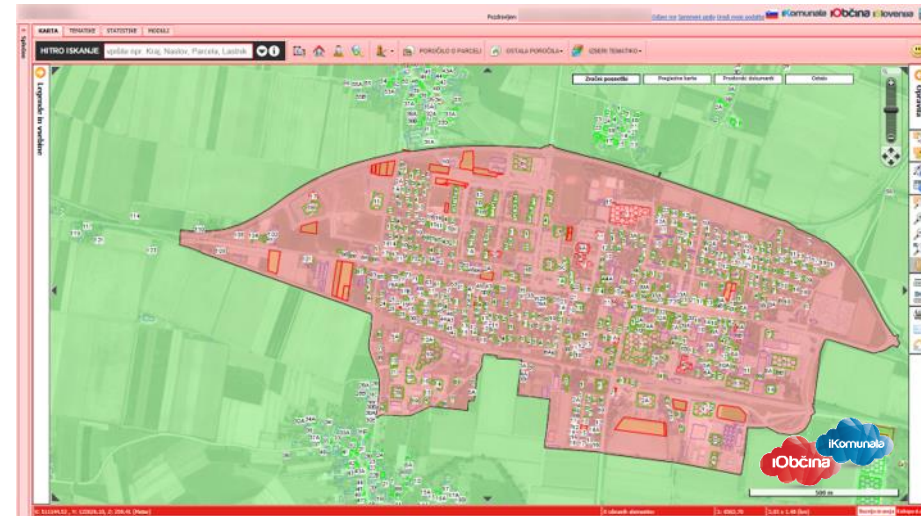
Primerno za „velike“ in „male“ občine!



iObčina » 1/3 - MODUL NUSZ (Stavbe)

Modul NUSZ je spletna aplikacija, ki je namenjena občinskim upravam za vodenje podatkov (vnos, vzdrževanje, izračun, priprava podatkov za izdajo odločb, analize konsistentnosti podatkov, analize usklajenosti z drugimi evidencami, ...) o zbiranju sredstev iz naslova »Nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč«

S	HS	HD	#	Občina	S	Naselje	S	Ulica	HS	HD	OB/NA/UL	I	Obm_Leg	I	D	Leg_id	UfObm	PovrFun	Namen	Oproso
1	A	175 / 1 / 0	0													1620	0			eggr
2	A	175 / 1 / 0	0													1620	0			eggr
3	A	175 / 1 / 0	0													1620	0			eggr
4	A	175 / 1 / 0	0													1620	0			eggr
5	A	175 / 1 / 0	0													1620	0			eggr
6	A	175 / 1 / 0	0													1620	0			eggr
7	A	175 / 1 / 0	0													1620	0			eggr
8	A	175 / 1 / 0	0													1620	0			eggr
9	A	175 / 1 / 0	0													1620	0			eggr
10	A	175 / 1 / 0	0													1620	0			eggr
11	A	175 / 1 / 0	0													1620	0			eggr
12	A	175 / 1 / 0	0													1620	0			eggr



Slika: GIS okolje - Modul NUSZ (Stavbe)

Slika: Analitično okolje - Modul NUSZ (Stavbe)

iObčina iKomunala

Pametnimi zemljevidi za napredne uporabnike

S pametnimi zemljevidi do obvladovanja velikih količin podatkov



1/3 MODUL NUSZ (Stavbe) – REN (Stavbe) » **Principi povezovanja**

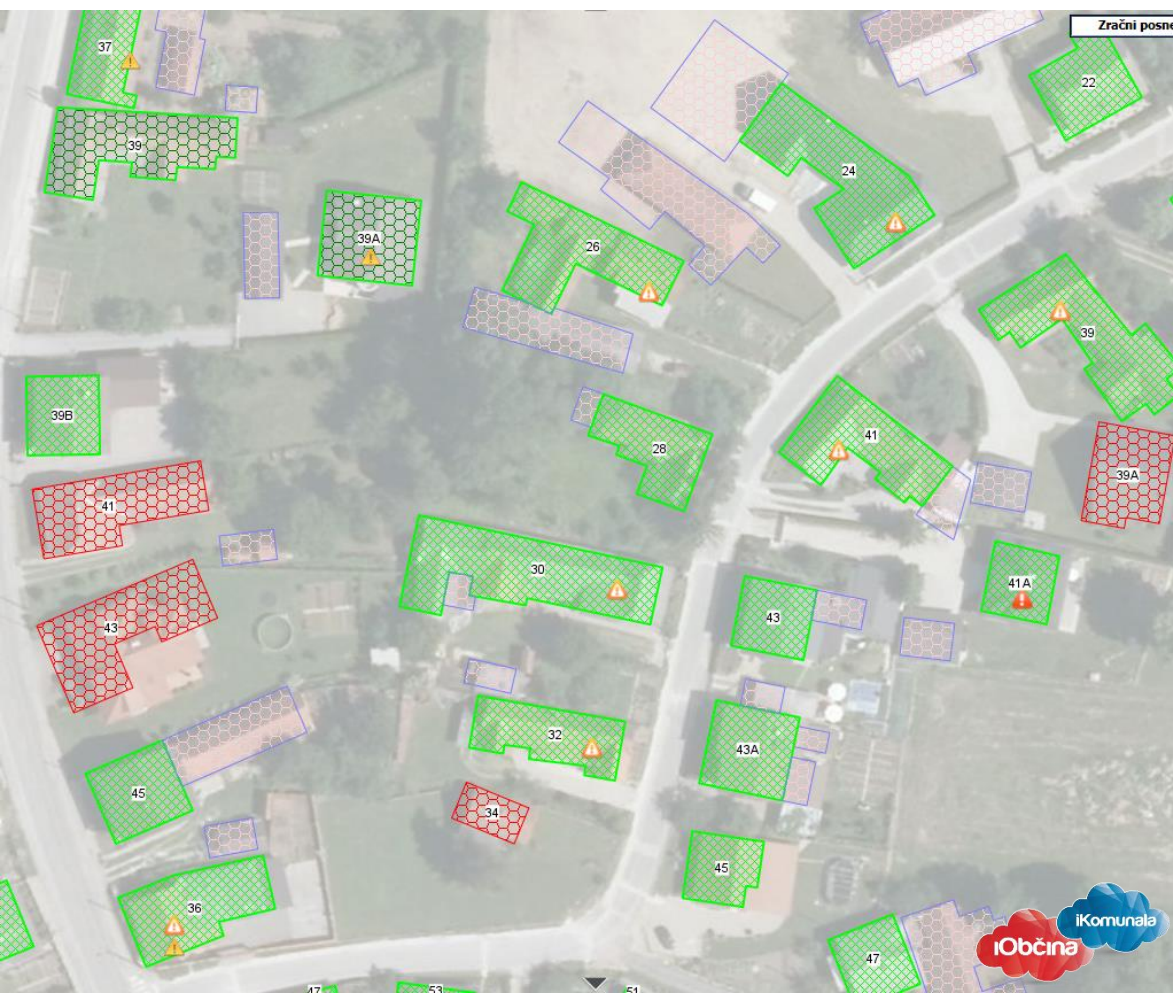
EVIDENCA NUSZ		EVIDENCA REN GURS
PP -premoženjski predmeti	<=>	Stavbe in Stavbni deli
Zavezanci (EMŠO, MŠ)	<=>	Lastniki (EMŠO,MŠ)

- **Princip: 1 PP = 1 Stavbni del ...** če je stavbnih delov več -> priporočilo - dodamo NOVI PP
- **Zavezanec ni nujno enako lastniku stavbnega dela.** Če ni lastnik preverimo ali imamo dokument lastnika, ki dovoljuje, da NUSZ plačuje aktualni Zavezanec? Priporočilo - dodati Prilogo v MODUL NUSZ
- **Primerjava kvadratur** (površina iz NUSZ proti neto tlorisni površini stavbnih delov z možnostjo odštevanja odprtih prostorov kot so odprt balkon, odprta loža, odprta terasa). Nujnost po transparentnosti odštevanja. Priporočilo, da to uredijo občine s spremembo odloka.
(različne izkušnje, včasih večje kvadrature pri NUSZ , včasih pri REN)



1/3 MODUL NUSZ (Stavbe) : „online“ SPREMLJAVA POVEZAV EVIDENC

- **S stilizacijo v okolju GIS „bdimo,, nad povezavo NUSZ –REN za vse stavbe v prostoru – brez izjem!**



Neujemanje zavezancev NUSZ z lastniki GURS

- ⚠ Zavezanec ni lastnik po GURS
- ⚠ Oproščen PP - brez zavezanca
- ⚠ PP brez zavezanca

NUSZ - Stavbe

- 🟩 Vsi stavbni deli povezani s premoženjskimi predmeti
- 🟩 Del stavbnih delov ni povezan s premoženjskimi predmeti
- 🔴 Stavbe s HS brez premoženjskega predmeta
- 🟪 Stavbe brez HS brez premoženjskega predmeta

Pametnimi zemljevidi za napredne uporabnike

S pametnimi zemljevidi do obvladovanja velikih količin podatkov



1/3 MODUL NUSZ (Stavbe) » **Učinki povezovanja evidenc**

- Z Evidenco GURS REN smo „poiskali“ dodatno število premoženjskih predmetov v povprečju **med 20% in 30%**.
- Uspešnost avtomatske povezave med PP in Stavbnimi deli je **med 50% in 70%**. Ostalo je potrebno pregledati in urediti „ročno“, seveda s pomočjo orodij kot je iObčina. (avtomatika le za naslove, na katerih je le en premoženjski predmet oz. en del stavbe z enako namembnostjo in dejansko rabo, ostalo odsvetujemo)
- **Odstopanja med kvadraturami NUSZ-REN so zelo velika** in zato je potrebno izvesti individualno kontrolo verodostojnosti kvadrature. V primeru privzemanja sprememb iz REN priporočeno obveščanje zavezanca.
- PP pogosto v kvadraturi vključujejo kvadratne metre tudi od pomožnih objektov (garaže, ipd) in v nekaterih primerih tudi parkirišča. Nujnost „razmejitive“ PP na posamične PP glede na stavbo in stavbni del.

iObčina iKomunala

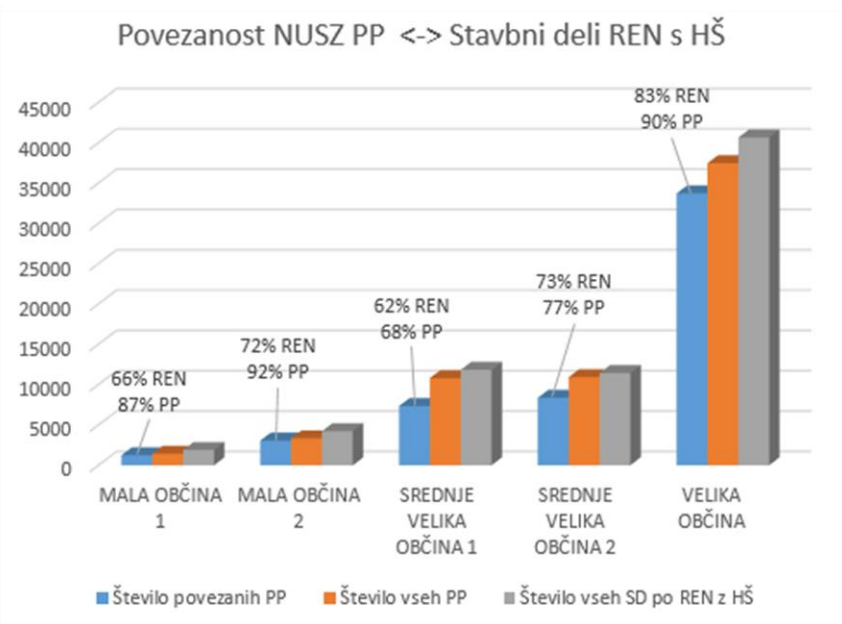
Pametnimi zemljevidi za napredne uporabnike

S pametnimi zemljevidi do obvladovanja velikih količin podatkov

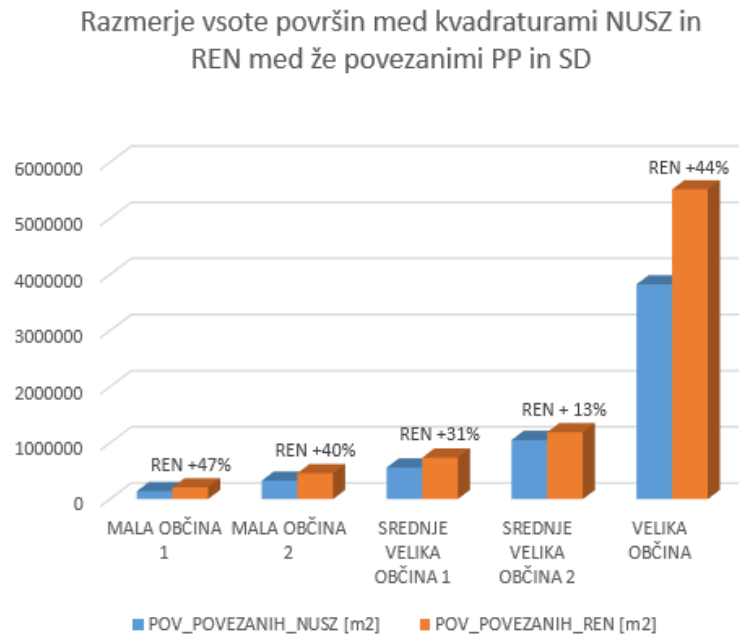


1/3 MODUL NUSZ (Stavbe) » Učinki povezovanja evidenc

Graf 1



Graf 2



Občina iKomunala

Pametnimi zemljevidi za napredne uporabnike

S pametnimi zemljevidi do obvladovanja velikih količin podatkov



1/3 NUSZ (Stavbe) – Gradbena dovoljenja » **Učinki povezovanja evidenc**

- Obračun NUSZ je zakonsko predpisan za zemljišča takoj po izdanem gradbenem dovoljenju kjer se je pričelo z gradnjo t.j. še dosti prej preden dobimo informacijo o stavbi v REN. (218 člen ZGO).

Predlog: Izkoristite evidenco gradbenih dovoljenj in prilog iz komunalnega prispevka skupaj z vodenjem vlog za oprostitev plačila NUSZ.

(v ta namen služi iObčina: MODUL GRADBENA DOVOLJENJA in MODUL KOMUNALNI PRISPEVEK v povezavi z „on-line“ Informacijo MOP o izdanih gradbenih dovoljenjih, ki jih redno osvežujemo tudi v iObčini)

- Gradbena dovoljenja za rušenje oziroma nadomestne gradnje – pozor nimamo systemske kontrole ali je objekt bil res porušen!
Posledica – obračunavamo NUSZ za obe stavbi.

iObčina iKomunala

Pametnimi zemljevidi za napredne uporabnike

S pametnimi zemljevidi do obvladovanja velikih količin podatkov



2/3 MODUL Evidenca parcel za REN

Modul , ki omogoča samodejno in individualno določevanje namenske rabe novih oziroma spremenjenih parcel po šifrantu namenske rabe GURS z maksimalno mero avtomatizacije in obveščanja o spremembi le-teh.

Težava:

S sprejemom OPN oz. občinskega Plana je za vsako parcelo določeno, kateri namenski vrsti rabe pripada. (grafika gre po zgodovinskem katastru). Problem nastane, ker se parcele nenehno spreminjajo. Obliko in lokacijo parcel spreminja GURS, parcelacije in nastanek novih parcel pa zahtevajo lastniki. Za zgoraj omenjene parcele, ne moremo vedno z gotovostjo trditi, da so njim določene namenske rabe še vedno enake. Zato imamo sistem iObčina Modul REN, ki prepozna spremembe na parcelah (spremembe kvadratur parcel in nove parcelne številke na začetku še brez pripisa namenske rabe) in ki omogoči občinskemu uporabniku samodejno določitev novih kvadratur in deležev namenskih rab, sledenje spremembam ter možnost urejanja.

iObčina iKomunala

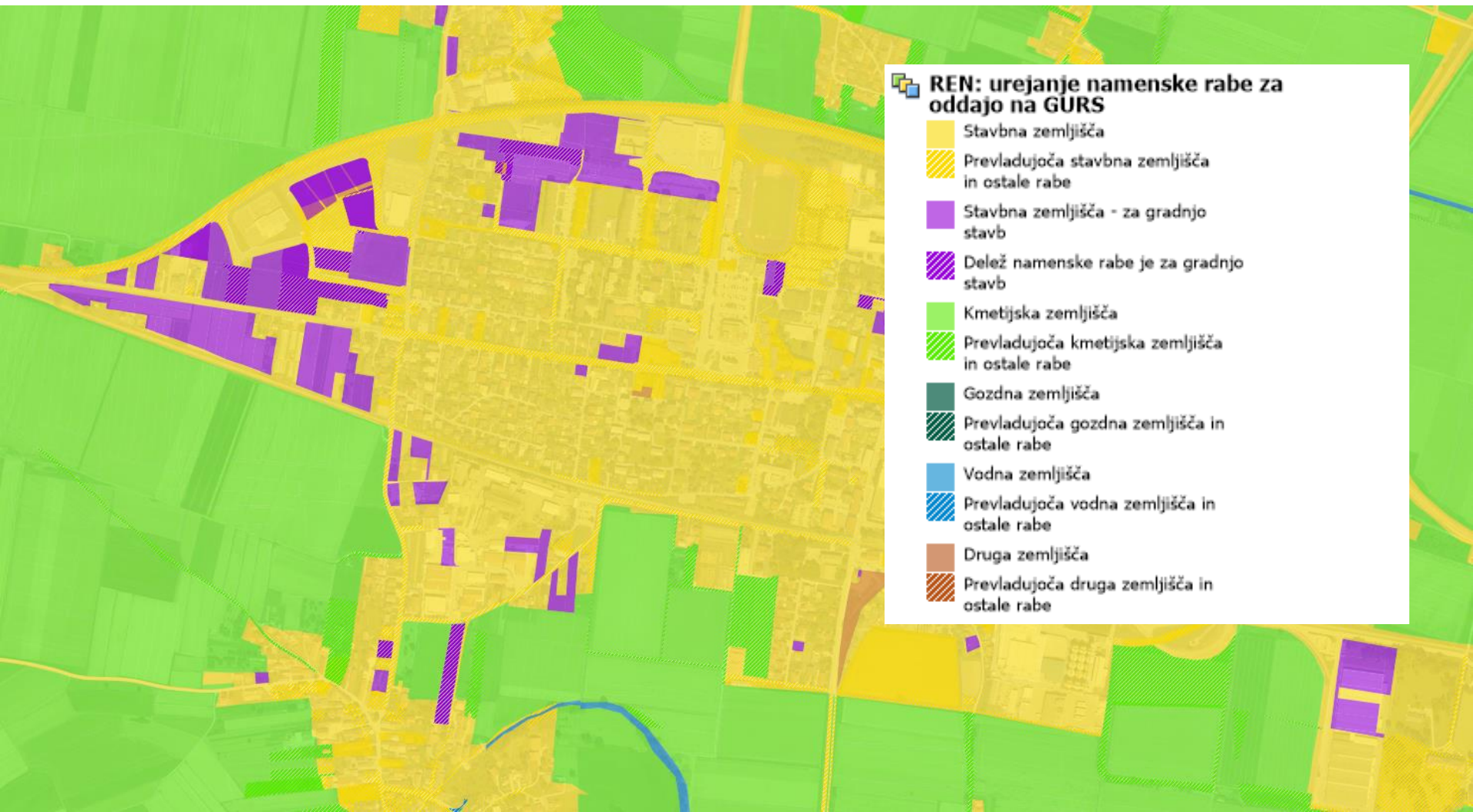
Pametnimi zemljevidi za napredne uporabnike

S pametnimi zemljevidi do obvladovanja velikih količin podatkov



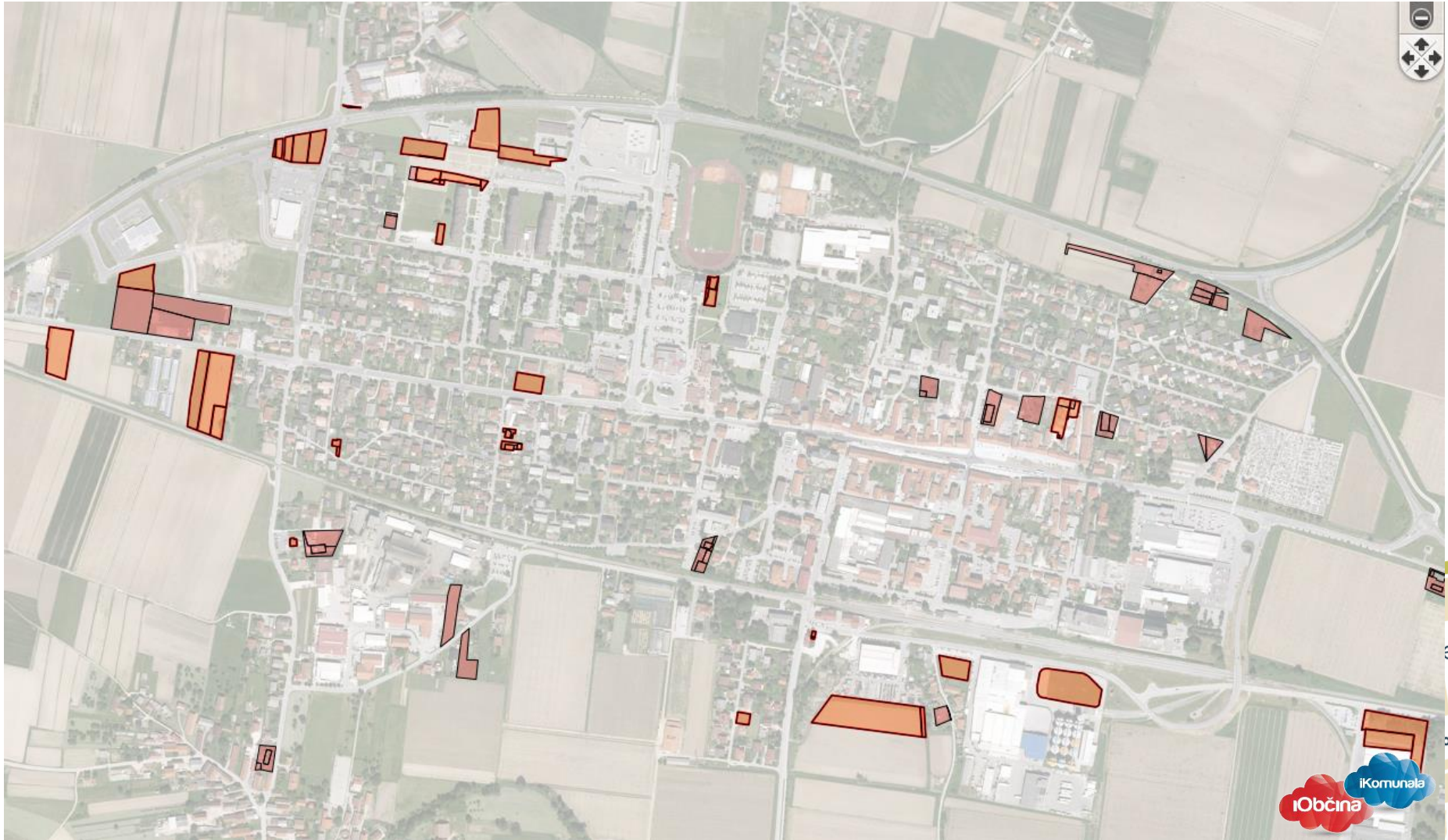
2/3 MODUL Evidenca parcel za REN

S stilizacijo v okolju GIS do zelo preglednega stanja „zemljišč primernih za gradnjo“ po šifrantu GURS preko enolične preslikave namenske rabe OPN in namenske rabe po GURS



3/3 MODUL NSZ (Parcele)

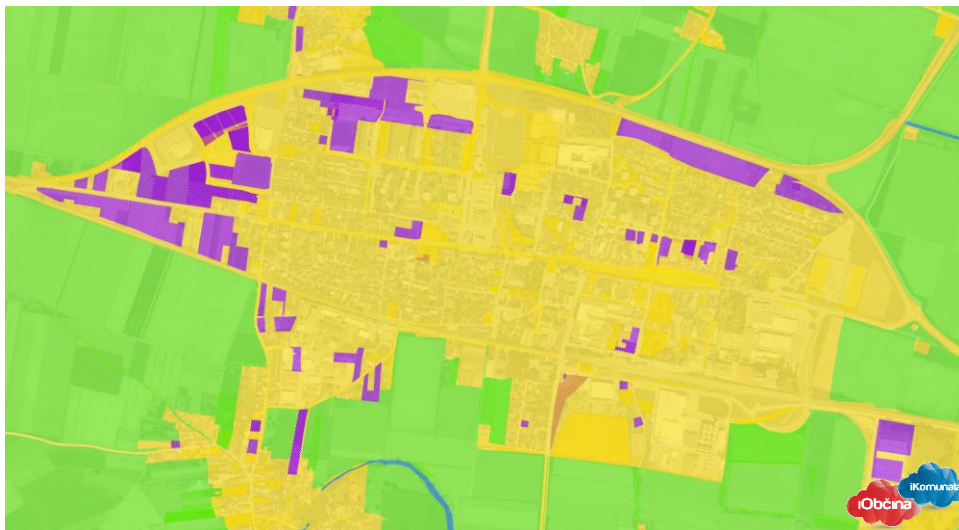
Modul , ki omogoča vodenje nezazidanih stavbnih zemljišč z obračunom glede na občinski odlok



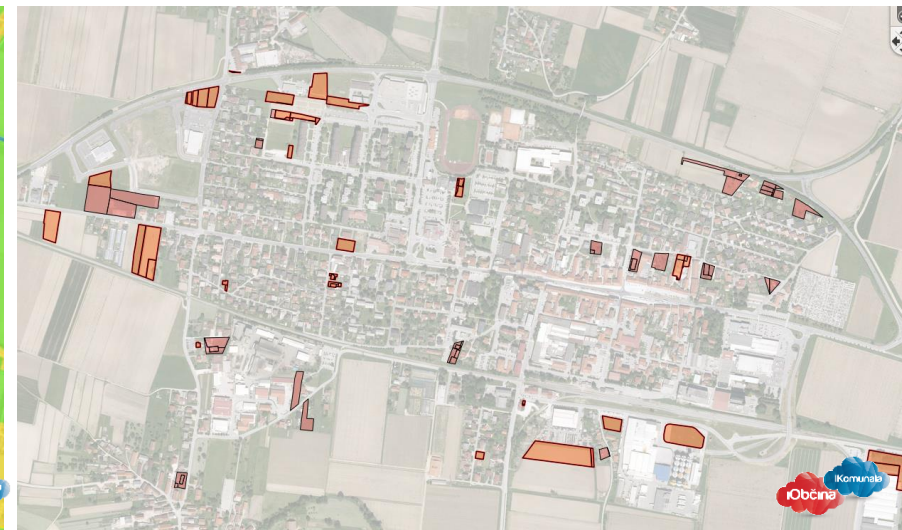
Povezava med MODULOMA NSZ in REN

- parcele „primerne za gradnjo iz evidence parcel za REN“ (violočne) so „kandidatke“ za obračun v NSZ.
- za dokončno določanje parcel primernih za NSZ pa je še **nujno potrebna urbanistična presoja** z veliko mero znanja in izkušenj (presoja vplivnih, varovanih območij ter infrastrukturnih dostopnih možnosti)

Modul REN



Modul NSZ



iObčina iKomunala

Pametnimi zemljevidi za napredne uporabnike

S pametnimi zemljevidi do obvladovanja velikih količin podatkov



ZKP-ZKN: Namenska raba in položajna natančnost parcel

Glej predavanje : 01_ZKP_ZKN_Kaliopa.pptx

Predlog Kaliopa-1:

Uzakoniti je potrebno „človeku prijazni in pravno pravilen“ identifikator parcelne stranice, na katero se bodo lahko sklicevale druge stroke. (npr: pravniki, urbanisti). Ob premikanju položajne natančnosti parcel s strani GURS, se bodo samodejno premikale tudi na stranico povezane vsebine (planski akti), brez potrebnih ročnih „prenapanjanj“, saj bodo za to poskrbele geoinformacijske tehnologije samodejno.

Predlog Kaliopa-2:

Sistemske vzpodbujamo urejanje parcelnih mej. Vključimo jo kot parameter, ki pomembno vpliva na vrednost parcele. S tem bomo vplivali na hitrejšo izboljšanje položajne natančnosti parcel. (npr: obod sprejetega OPPN mora imeti urejene meje, morda tudi vse meje EUP z namensko rabo „stavbno zemljišče“, ...)

Opomba: Urejena parcelna meja je meja, ki je v zemljiškem katastru evidentirana na podlagi dokončne upravne ali pravnomočne sodne odločbe.

Občina iKomunala

Pametnimi zemljevidi za napredne uporabnike

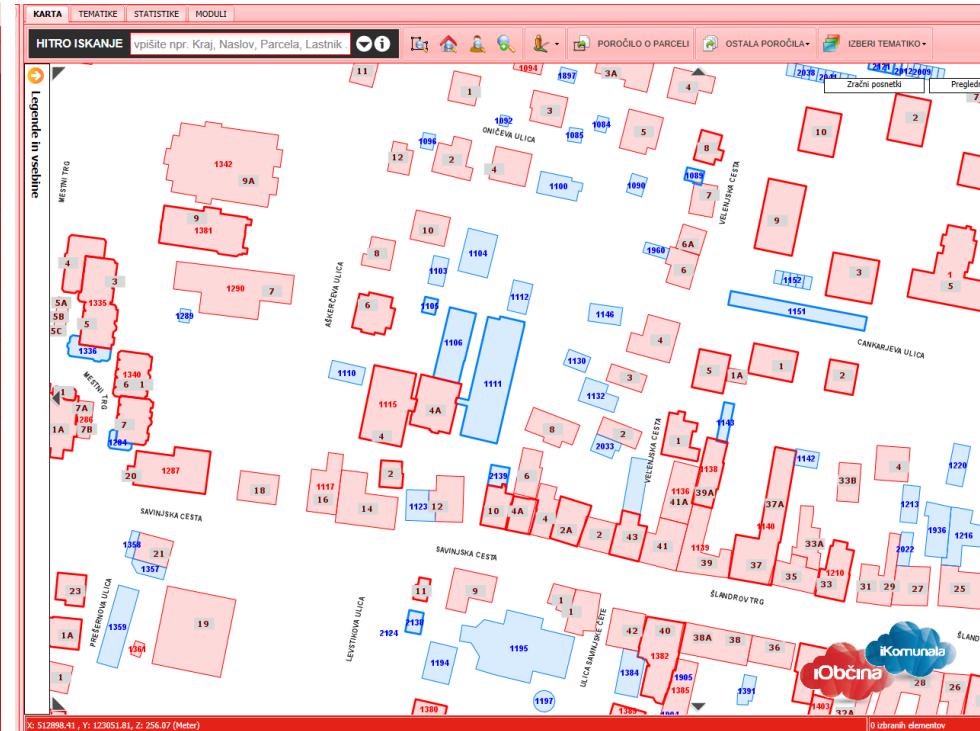
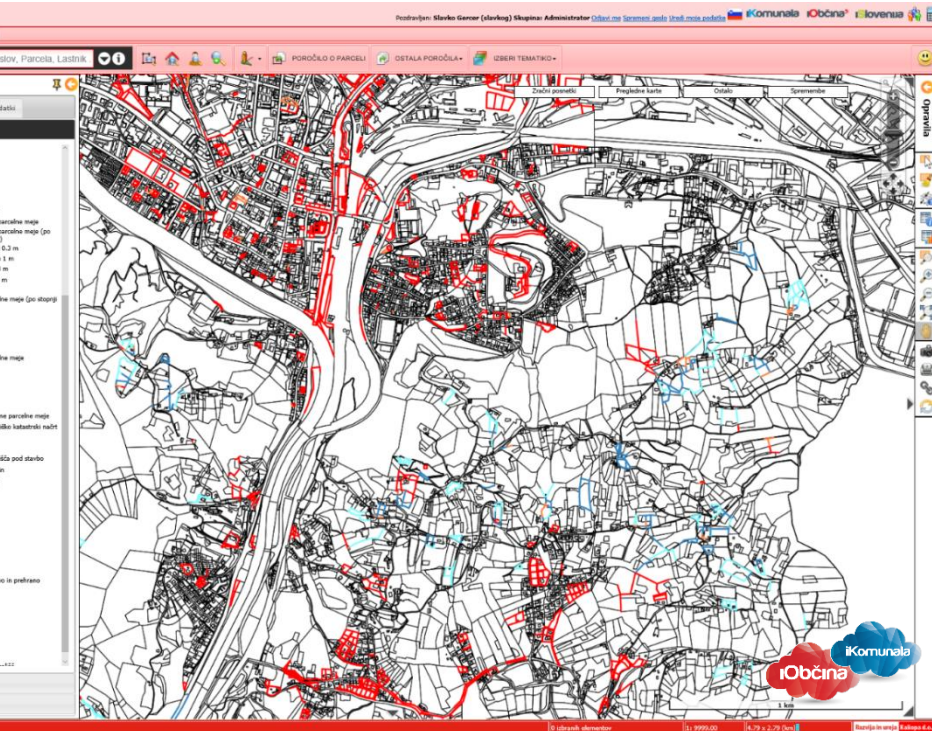
S pametnimi zemljevidi do obvladovanja velikih količin podatkov



ZKP-ZKN Parcele : Stopnja zaupanja podatkov GURS

Parcele (pozicija mej) – četudi mejno urejene - odmik v ZKP

Stavbe (kvadrature) – registrski ali katastrski vpis v REN



- RPE - Register prostorskih enot
- KS - Kataster stavb
- ZK - Zemljiški kataster
 - ZKP - Zemljiško katastrski prikaz
 - ZKP - Parcelne številke
 - ZKP - Urejene parcelne meje
 - ZKP - Urejene parcelne meje (po odmiku od ZKN)
 - Odstopanje od ZKN manjše od 0.3 m
 - Odstopanje od ZKN med 0.3 in 1 m
 - Odstopanje od ZKN med 1 in 3 m
 - Odstopanje od ZKN večje od 3 m
 - Brez podatka
 - ZKP - Parcelne meje (po stopnji zaupanja)

Občina iKomunala Pametnimi zemljevidi za napredne uporabnike

S pametnimi zemljevidi do obvladovanja velikih količin podatkov

Povzetek

Stavbe:

- **Evidenca REN** je zagotovo koristna evidenca za **povečanje učinkovitosti obračuna NUSZ**, zato zelo priporočamo izvesti povezavo med NUSZ in REN po stavbnem delu.
- Pri uporabi kvadratur moramo biti zelo pazljivi...
(razumevanje registrskega ali katastrskega vpisa stavbe in z njim povezanih kvadratur)
- S povezavo PP na stavbne dele bomo hitreje prišli do izboljšanja kvadratur predvsem pa **do transparentnosti izpisa odmere** za zavezance.
- Evidenca REN omogoča vključevanje še novih PP - **stavb brez hišnih števil**, ki so v preteklosti bila morda „spregledana“ ...

Zemljišča:

- Poenotiti šifrant namenskih rab REN in namenskih rab po OPN,
- Uvedba človeku prijaznega in pravno sprejemljivega identifikatorja parcelne stranice,
- Sistemska ureditev učinkovitejšega urejanja parcelnih mej.

Občina iKomunala

Pametnimi zemljevidi za napredne uporabnike

S pametnimi zemljevidi do obvladovanja velikih količin podatkov



Za konec...

Z dosedanjimi izkušnjami sodelavcev in odličnimi orodji **iObčina** lahko v zelo kratkem času pomagamo občinam, ki potrebujejo pomoč za realizacijo priporočil ministrstev.

HVALA ZA POZORNOST

Slavko Gerčer