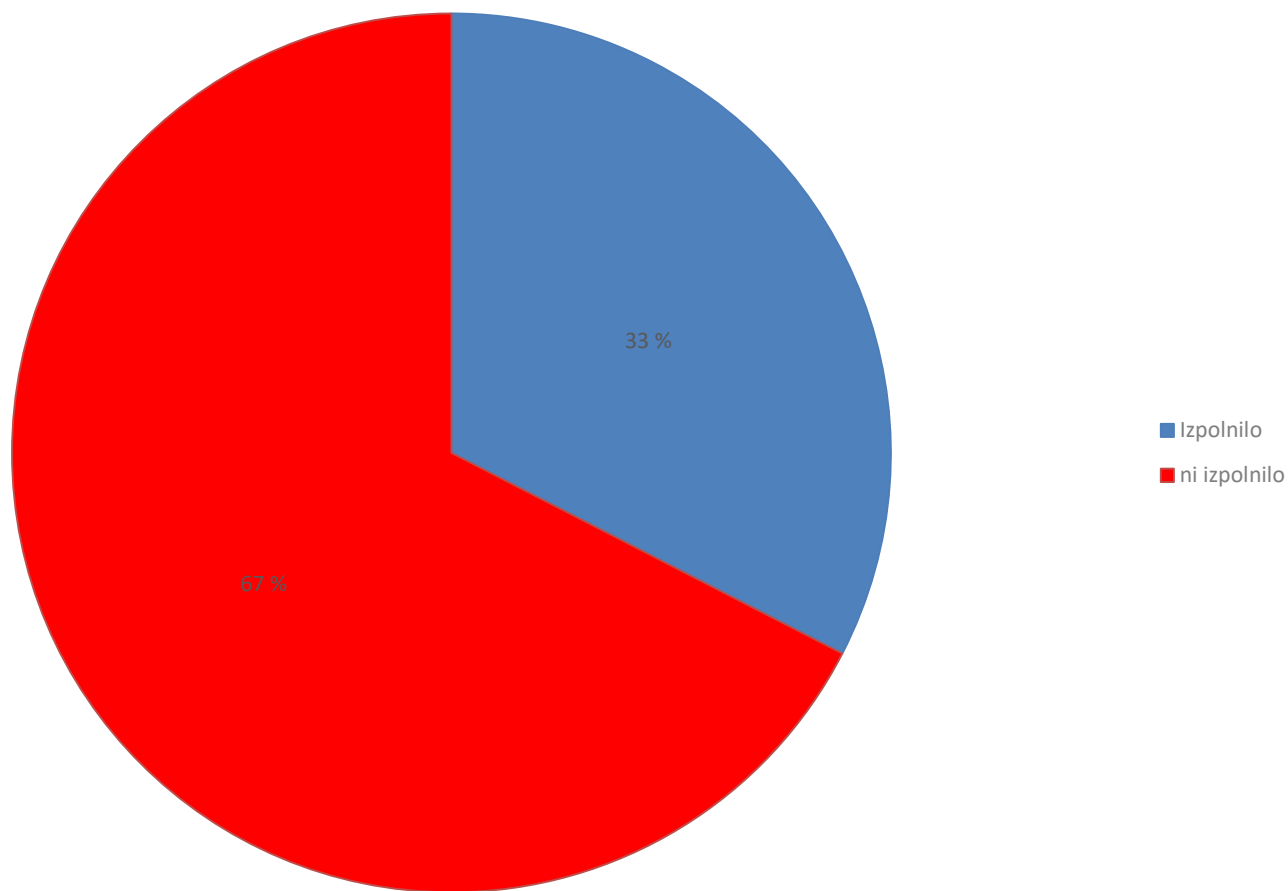


Aktivnosti občin z vidika izvajanja Sistemskih priporočil za izboljšanje sistema NUSZ

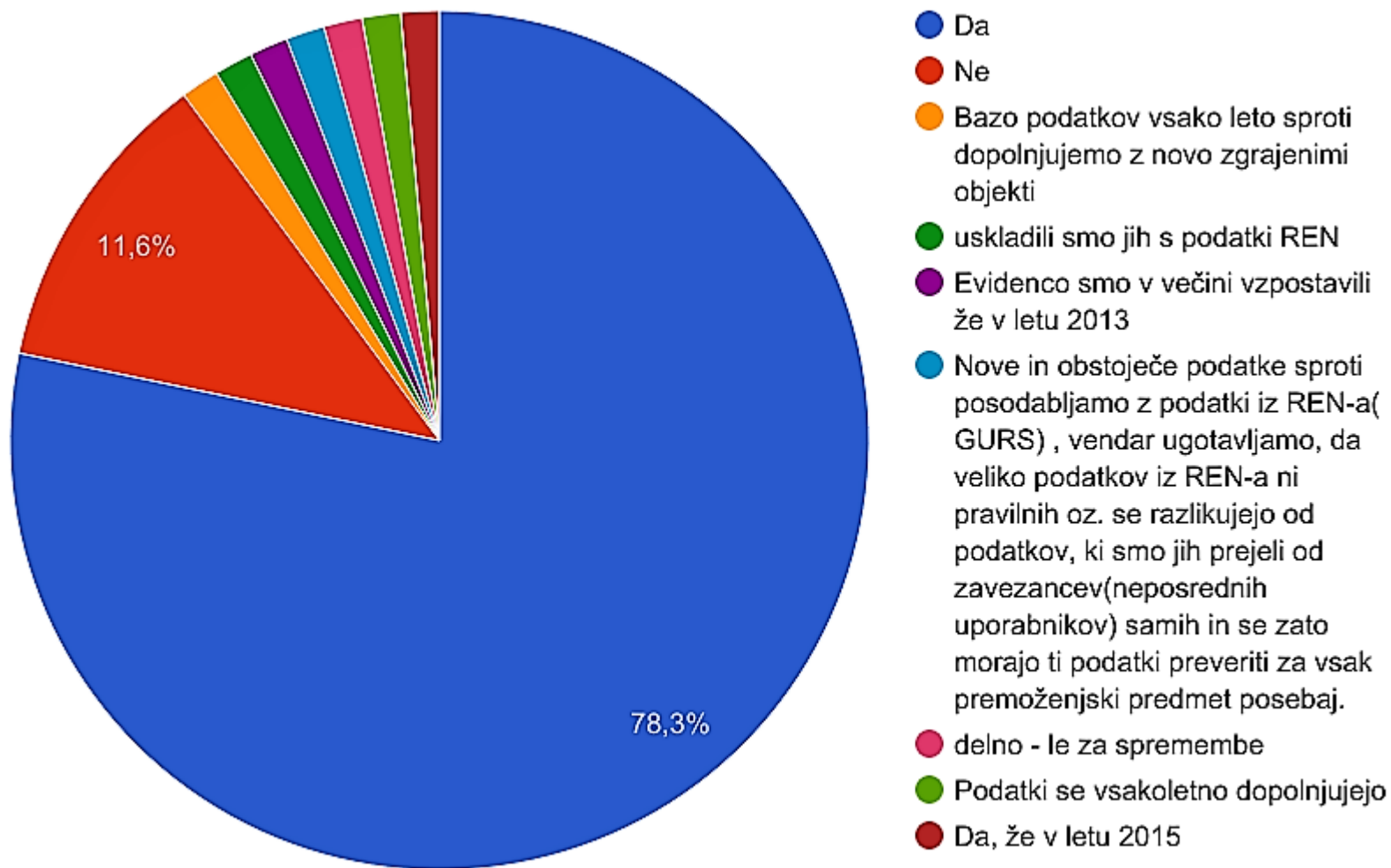
Aljaž Matvoz
Občina Domžale

Posvet „Priprave na NUSZ v letu 2017 za kakovostno izvedbo NUSZ v letu
2018/2019“, 14.6.2017

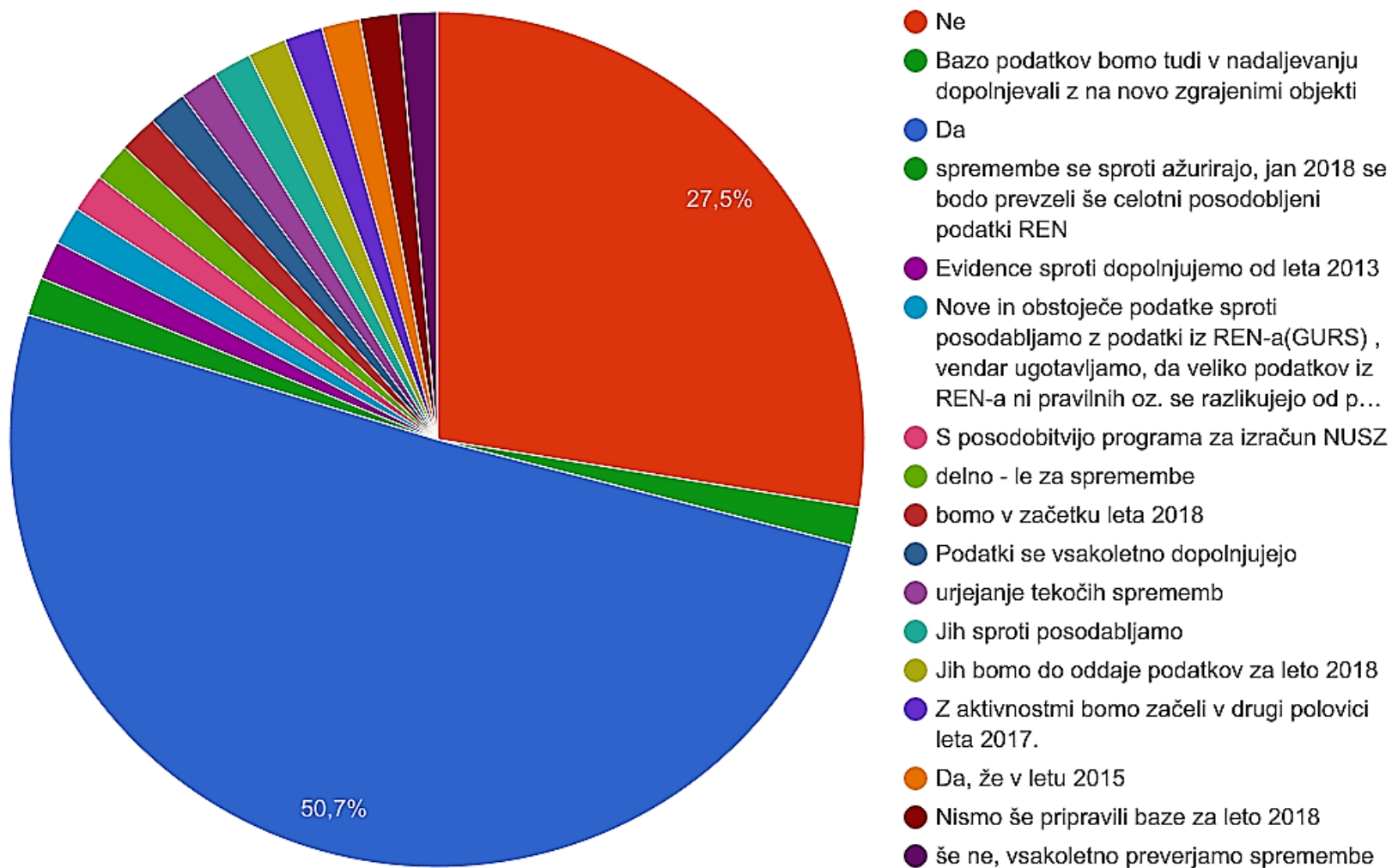
Vprašalnik o aktivnostih občin z vidika izvajanja Sistemskih priporočil za izboljšanje sistema NUSZ iz leta 2016 je izpolnilo 69 občin od skupno 212 občin v Sloveniji.



Ali ste v vaši občini izboljšali podatke za odmero NUSZ za leto 2017?



Ali ste v vaši občini izboljšali podatke za odmero NUSZ za leto 2018?

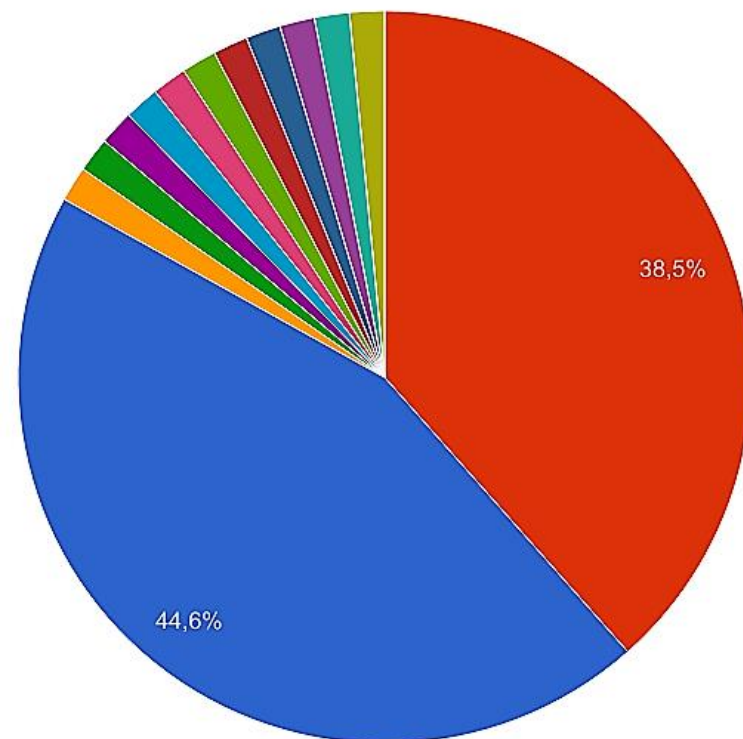
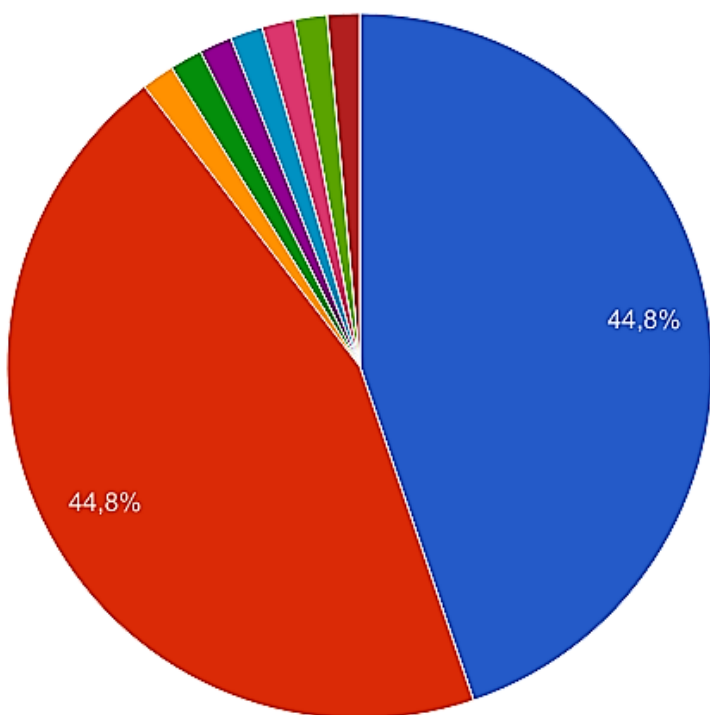


Ali imate uvedeno enolično identifikacijo stavbnih zemljišč za odmero NUSZ v

2017

2018

- Da
- Ne
- Pri nekaterih objektih, ne pa pri vseh.
- delno
- večinoma
- mešano
- Naslov oziroma parc. številka
- DA vendar je FURS ne izpiše na odločbe. (pri zunanjih poslovnih površinah ni mogoče uporabiti enolične identifikacije, v kolikor se na isti parceli nahajata dve zunanji poslovni površini -npr dve ločeni parkirišči)
- skladno z dogovorom s FURS FU N.G.

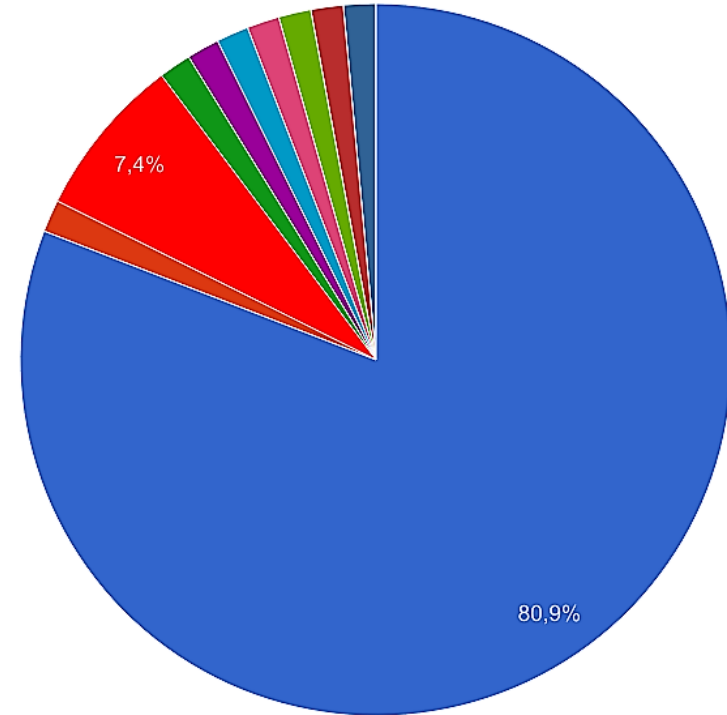
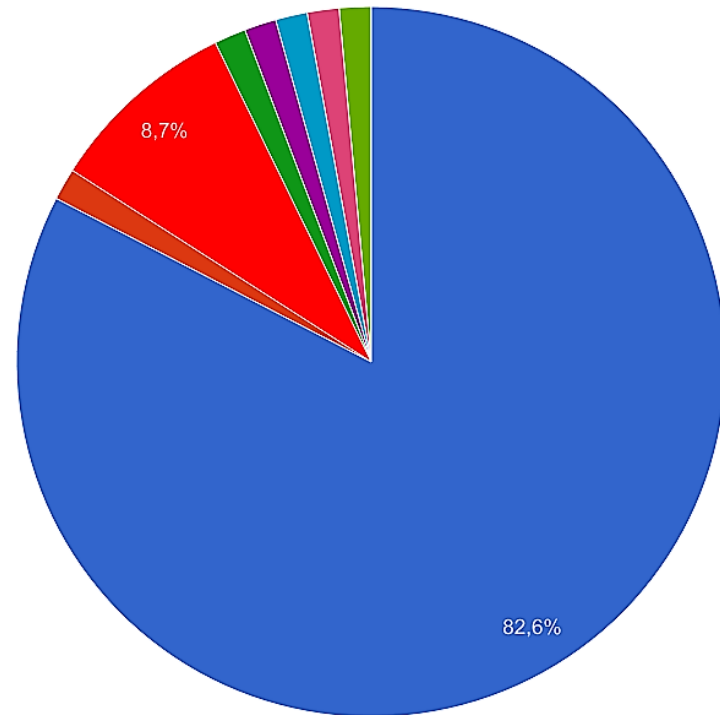


Ali uporabljate podatke javnih evidenc o nepremičninah za odmero NUSZ v

2017

2018

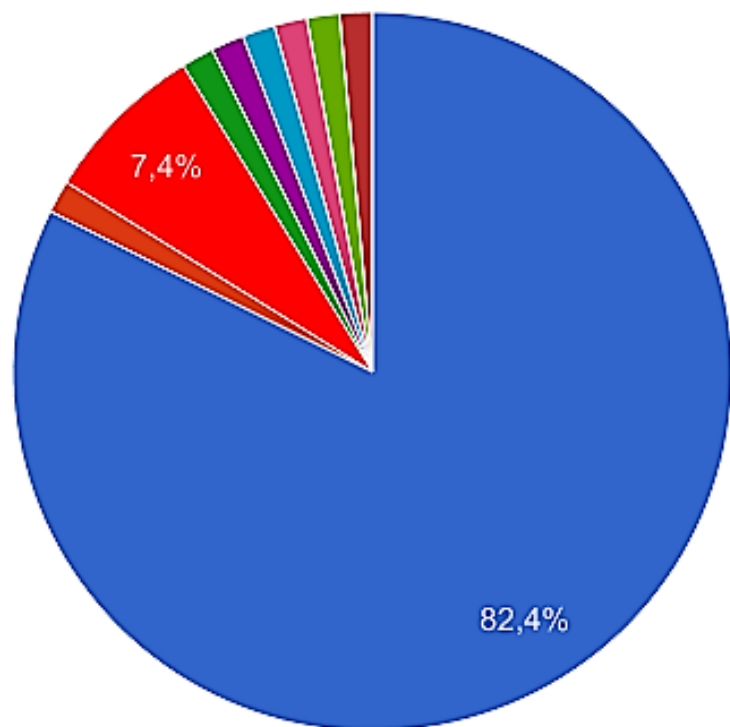
- Da
- V 95%
- Ne
- delno
- Nove in obstoječe podatke sproti posodabljam z podatki iz REN-a (GURS), vendar ugotavljamo, da veliko podatkov iz REN-a ni pravih oz. se razlikujejo od podatkov, ki smo jih prejeli od zavezancev (neposrednih uporabnikov) samih in se zato morajo ti podatki preveriti za vsak premoženjski predmet posebej. Zato ni možno 100 % prevzeti podatkov iz REN (GURS).
- delno - za spremembe
- Da, razen pri objektih, kjer površine v GURS-u odstopajo od podatkov Občine
- selektivno uporabljamo podatke REN, tam kjer so primerljivi s stanjem v naravi



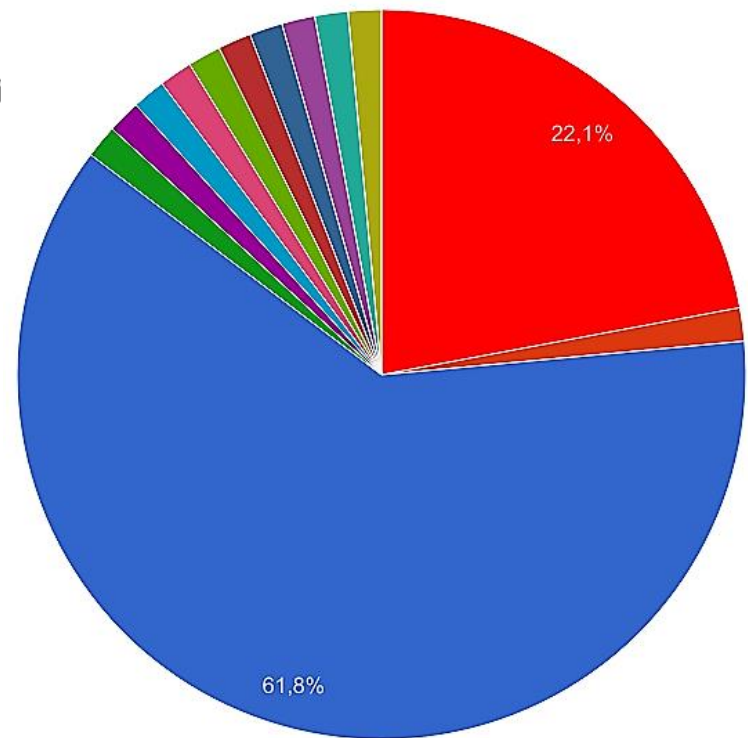
Ali ste usklajevali in izboljšali obstoječe javne podatke o stavbnih zemljiščih za odmero NUSZ v

2017

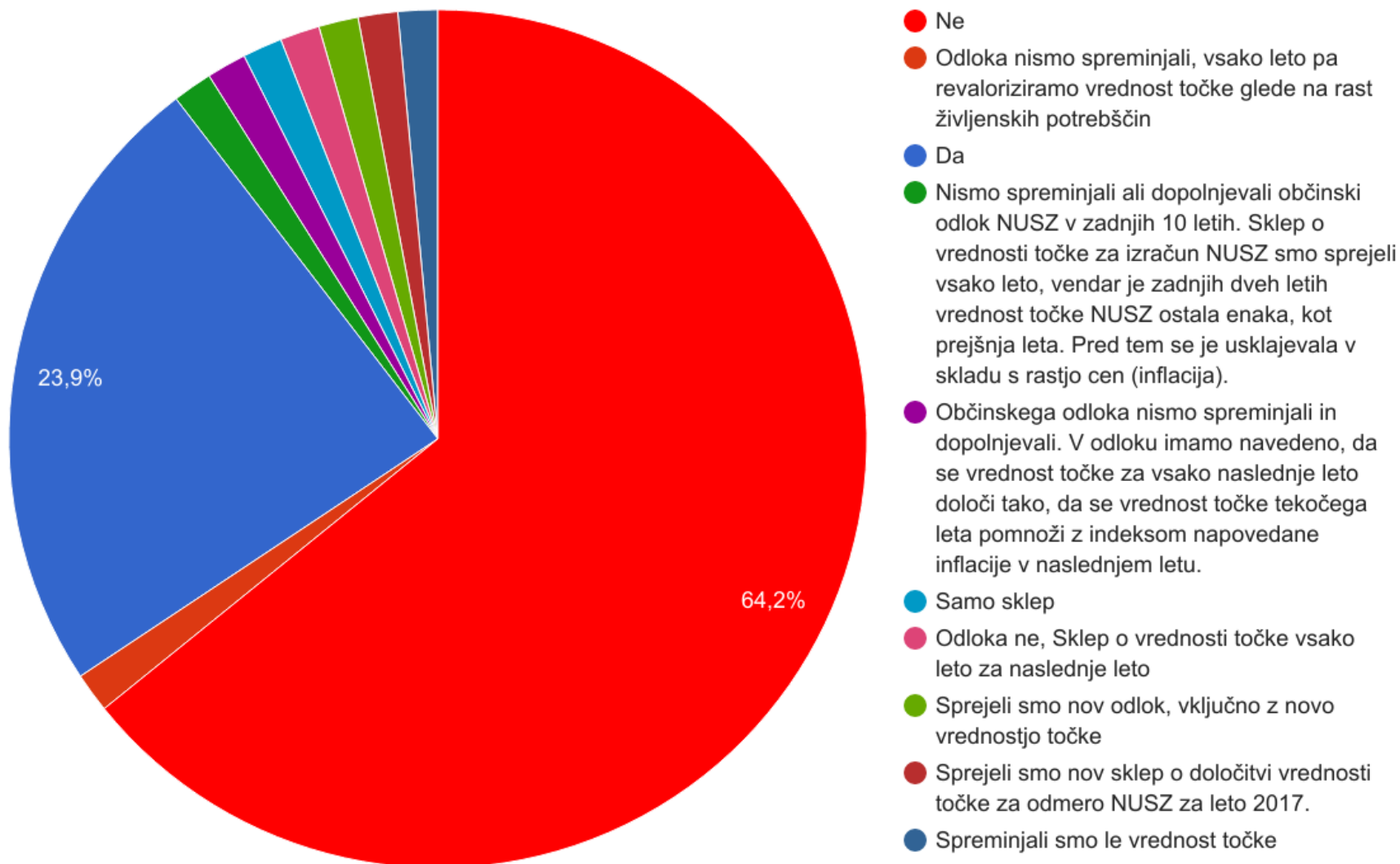
2018



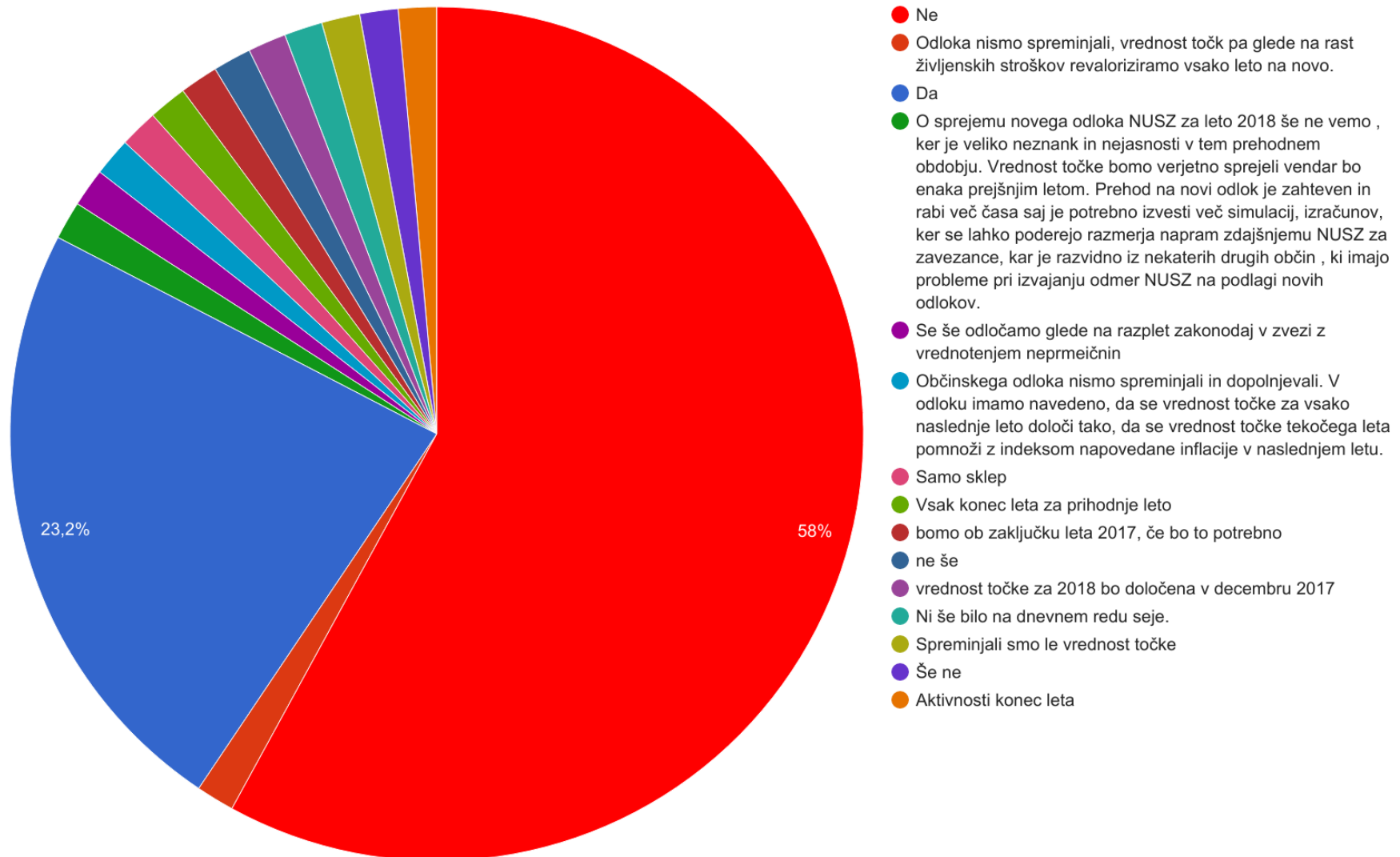
- Da
- To izboljšavo smo uvedli že v letu 2014
- Ne
- Podatke smo usklajevali leta 2015.
- delno
- Deloma
- DELNO
- Da, že v letu 2015
- v kolikor govorimo o nezazidanih st. zem, ki so v pristojnosti občine, potem da, skladno s spremembami OPN



Ali ste spreminjali ali dopolnjevali občinski odlok ter sklepe o določitvi vrednosti točke za odmero NUSZ 2017



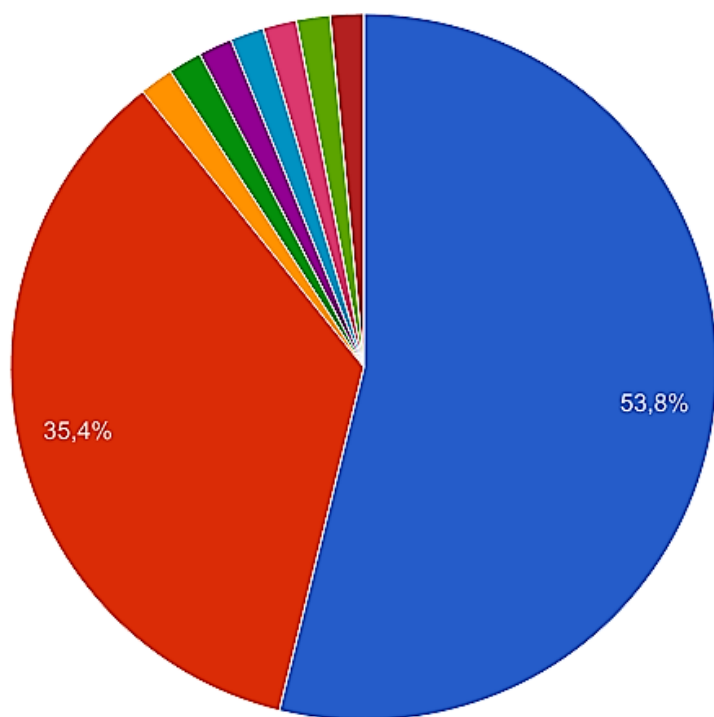
Ali ste spreminjali ali dopolnjevali občinski odlok ter sklepe o določitvi vrednosti točke za odmero NUSZ 2018



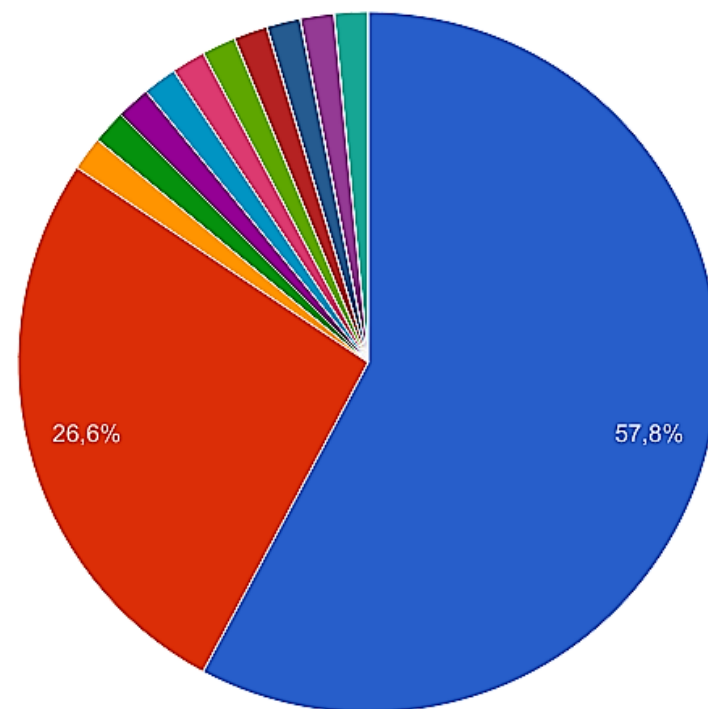
Ali boste odmerili NUSZ za vsa stavbna zemljišča, določena z 218. do 218.b členom ZGO-1 v povezavi z 58. členom ZSZ v

2017

2018

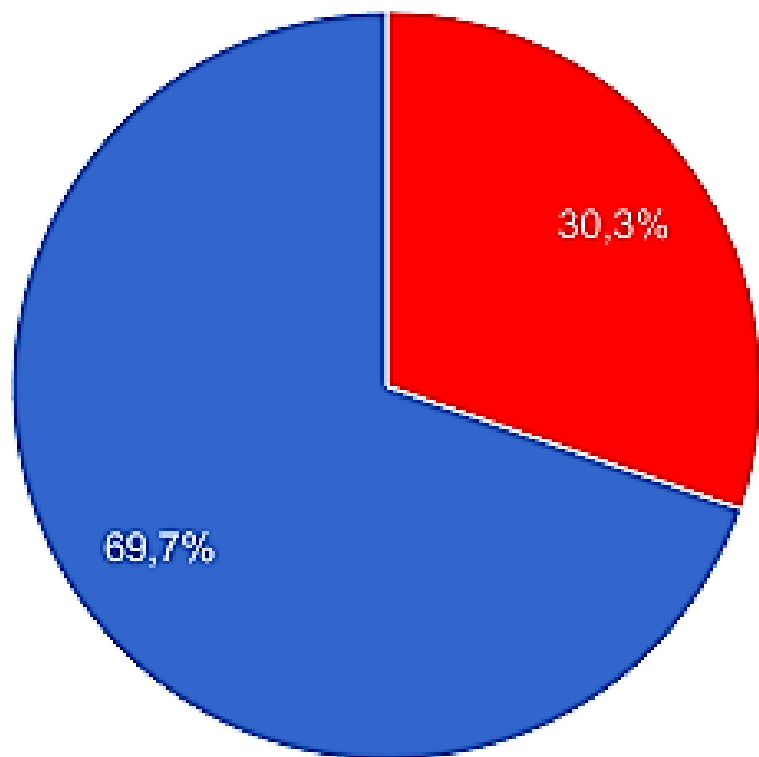


- Da
- Ne
- Le za zemljišča ki izpolnjujejo pogoje ZGO in se nahajajo v OPPN
- Delno.
- stavbna zemljišča - popolna baza, nezazidana stavbna se baza dopolnjuje
- večina
- Za nepozidana stavbna zemljišča ne odmerjamo NUSZ
- samo zazidana
- za NZ delno

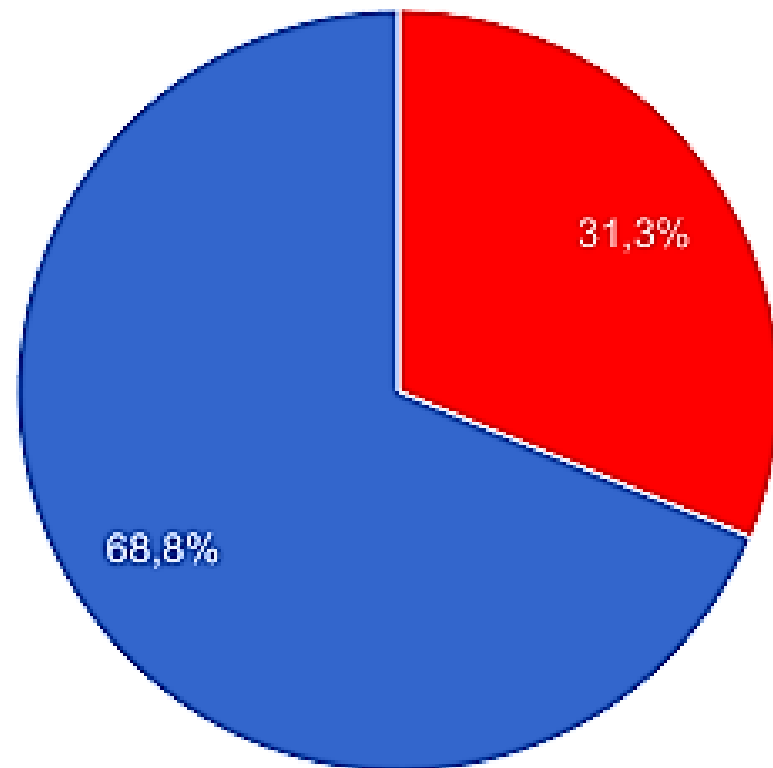


Ali zagotavljate načelo sorazmernosti pri obremenitvi stavbnih zemljišč z NUSZ v letu

2017



2018

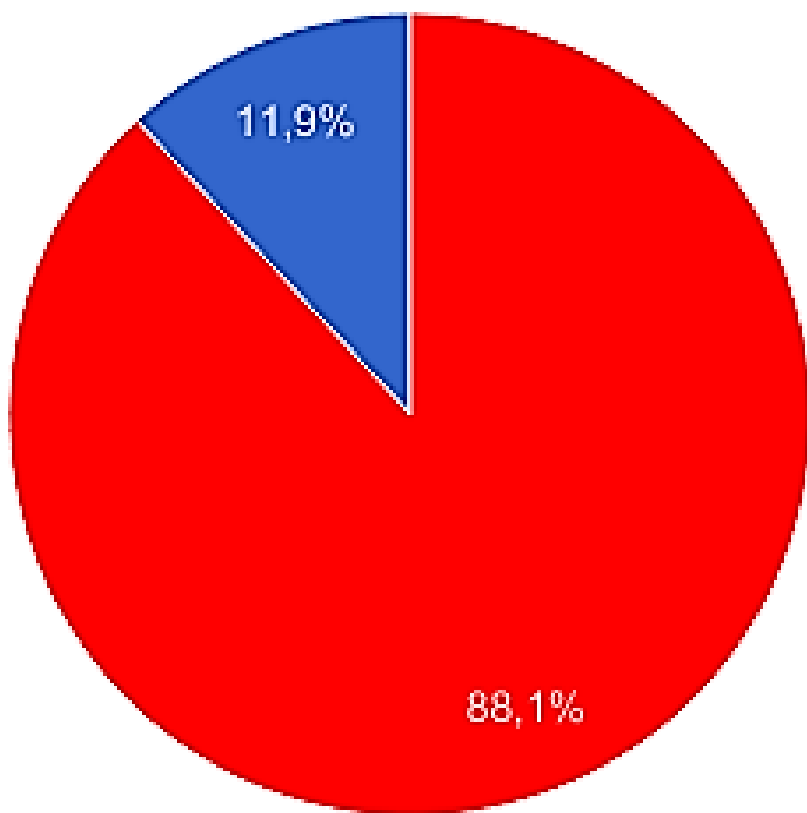


● Ne
● Da

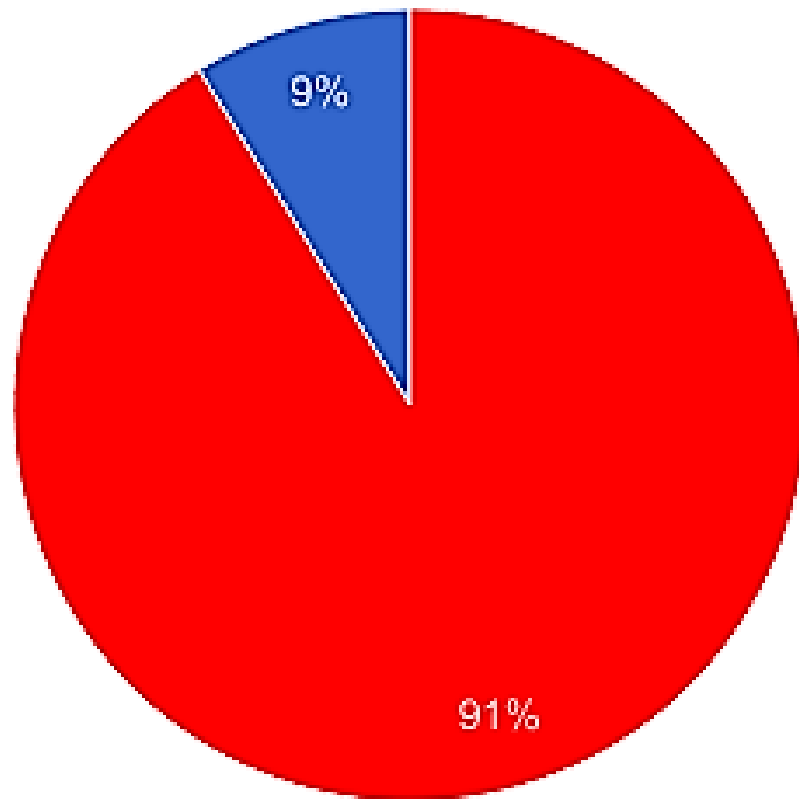
Ali ste sprejeli ukrepe za odpravo oprostitev NUSZ, za katere ni
podlage v določilih 59. člena ZSZ v letu

2017

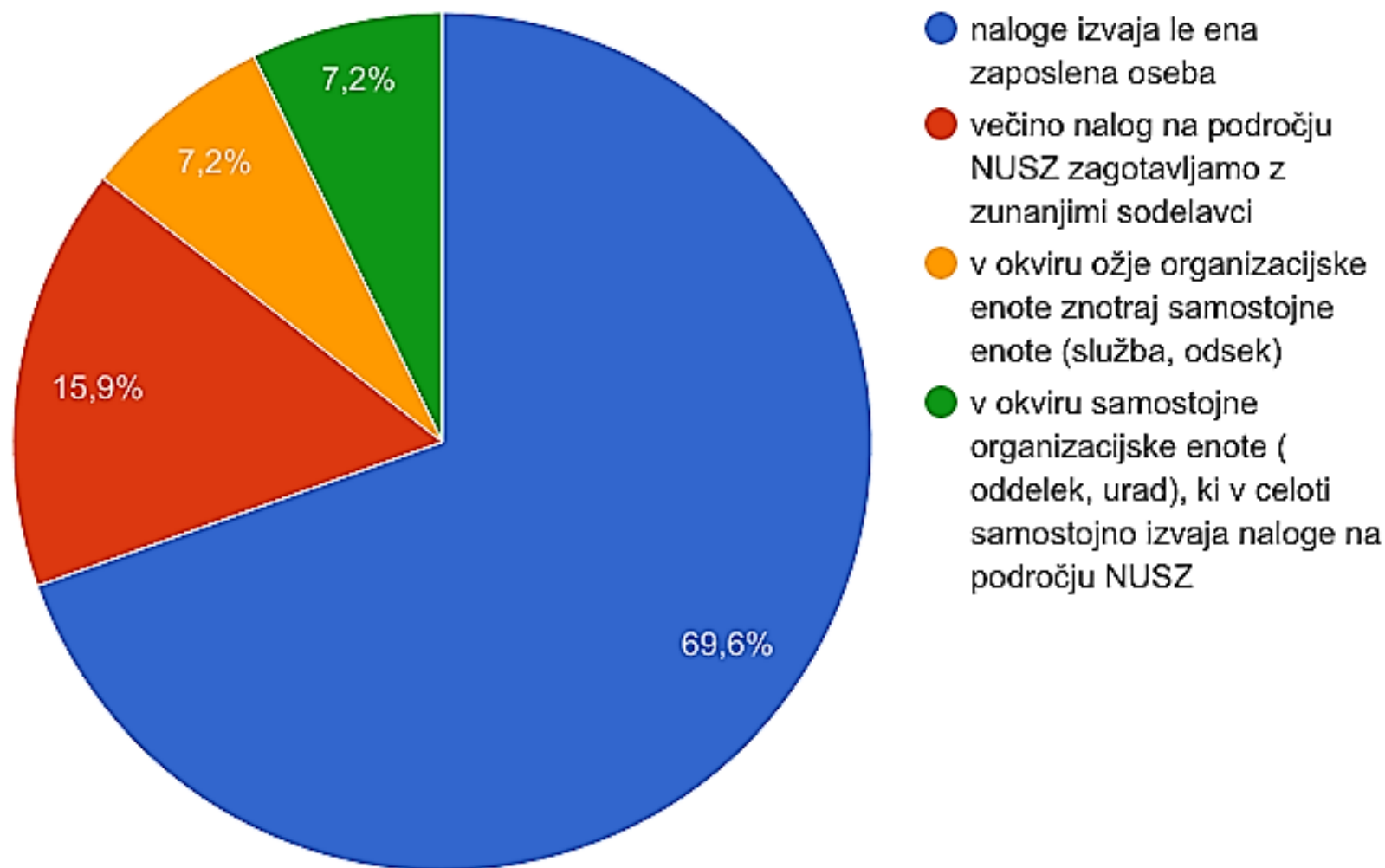
2018



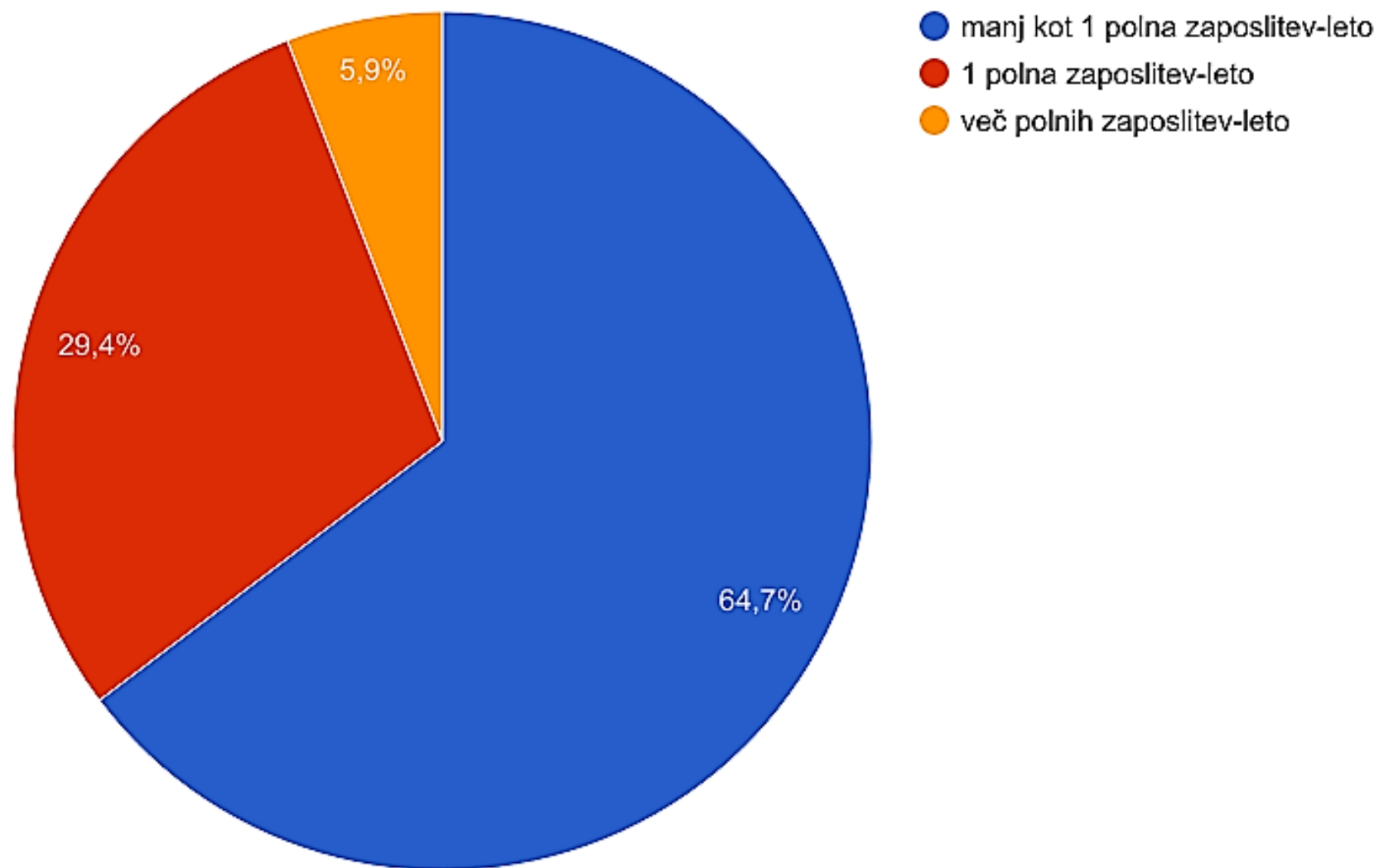
● ne
● da,



Kako vaša občina izvaja naloge na področju odmere NUSZ:



**Kako ocenjujete obseg dela z nalogami na področju NUSZ v enotah dela - "polna zaposlitev-
leto":**



Navedite vaše izkušnje glede težav na katere ste pri izvajanju in konkretnem upoštevanju navedenih Sistemskih priporočil v občini morebiti naleteli ter predloge za izboljšanje sistema odmere NUSZ v obdobju do uveljavitve nove sistemske obdavčitve nepremičnin.

Najpogostejši odgovori:

- Podatki REN ne odražajo dejanskega stanja
- Potrebna je nova zakonska ureditev področja NUSZ
- Problemi pri iskanju zavezancev, saj baza IDIS ne pokriva vseh sprememb lastništev. CRP le za občane

Podatki REN ne odražajo dejanskega stanja

Podatki REN

Katastrska občina 1959 številka stavbe ■ številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Domžale, ■
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	50,2
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	55,2

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
Garaža	14,00
Odprta loža	5,00
Stopnišče	-
Klet, shramba	2,00
Kurilnica	6,00

Stanje v naravi



Podatki REN ne odražajo dejanskega stanja

Podatki REN

Katastrska občina 1959 številka stavbe [redacted] številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Domžale, [redacted]
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	50,2
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	55,2

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
Garaža	14,00
Odprta loža	5,00
Stopnišče	-
Klet, shramba	2,00
Kurilnica	6,00

Popravljeni podatki REN

Katastrska občina 1959 številka stavbe [redacted] številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Domžale, [redacted]
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	94,5
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	194,3

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
Garaža	19,30
Stopnišče	-
Klet, shramba	22,50
Kurilnica	2,50
Drvarnica	5,90
Nedokončani prostori	-
Odprt balkon	16,00

Podatki REN ne odražajo dejanskega stanja

- Sprememba Uredbe o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin in Pravilnika o vpisih v kataster stavb : Ur.l. RS, št. 66/2016 z dne 21.10.2016
- Zamik uporabe z dnem prilagoditve informacijskega. Predvidevanja: konec 2017
- Potrebne poenostavitve pri evidentiranju
- Dejanska raba dela stavbe :iz 126 dejanskih rab na 40 dejanskih rab

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
Sušilnica, pralnica	15,30
Garaža	57,00
Stopnišče	-
Zaprt balkon	10,00
Klet, shramba	3,30
Kurilnica	10,00
Drvarnica	23,60
Odprt balkon	11,60

Po uredbi je predvideno sledeče:

Terasa, balkon, loža: 21,60

- REN ne bo več omogočal podatkov za odmero NUSZ

Potrebna je nova zakonska ureditev področja NUSZ

- v sklopu Projektne skupine za ureditev obdavčitve nepremičnin oz. uvedbo zakona o davku na nepremičnine že bila ideja, da se bi v vmesnem obdobju do uvedbe ZDavNepr-1, NUSZ uredil v posebnem zakonu
- Na MOP, zaradi že odprtih zakonov (ZMVN-1, ZDavNepr-1, GZ, ZUreP,...) in pre/obremenjenosti s tem niso strinjali
- Opravljene so bile številne analize, ki so pokazale, da so pri odmerjanju NUSZ znotraj občin precejšnje razlike. Pokazale pa so tudi da bi bilo mogoče višino odmere poenotiti.
- Situacija se je spremenila: ZDavNepr-1 še nekaj časa ne bo sprejet, z uveljavitvijo nove uredbe in pravilnika REN oz. KS, REN ne bo več omogočal podatkov za odmero NUSZ.
- Nujno je da se v vmesnem obdobju do uvedbe ZDavNepr-1, NUSZ uredi v posebnem začasnem zakonu in se hkrati odmera poenostavi.

Potrebna je nova zakonska ureditev področja NUSZ

Nov začasni zakon, ki bi uredil NUSZ do sprejetja ZDavNepr-1 bi moral temeljit na sledečem:

- Zakon bi moral imeti podlago v komunalni opremljenosti zato bi morala biti odmera odvisna od komunalne opremljenosti
- Zakon bi moral opredeliti interval za posamezno vrsto rabe.
- Zakon bi moral opredeliti razmerje med stanovanjskimi/industrijskimi in poslovnimi stavbami
- Zakon bi moral opredeliti razmerje med istovrstnimi nepremičninami znotraj posamezne občine
- Občina bi odlokom sprejela kriterije za odmero NUSZ. Število točk za posamezno vrsto rabe je lahko enaka za celotno občino, ali pa različna za posamezne dele občine.

Potrebna je nova zakonska ureditev področja NUSZ

Podatki REN

Katastrska občina 1959 številka stavbe [REDACTED]	
Podrobni podatki o stavbi	
NASLOV STAVBE	Domžale, [REDACTED]
DEJANSKA RABA STAVBE	STANOVANJSKA
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1967
LETO OBNOVE STREHE	2010
LETO OBNOVE FASADE	1991

Katastrska občina 1959 številka stavbe [REDACTED] številka dela stavbe 1	
Podatki o delu stavbe	
NASLOV DELA STAVBE	Domžale, [REDACTED]
KATASTRSKI VPIS	1967
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	94,5
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	194,3

Seznam dodatnih prostorov	
PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
Garaža	19,30
Stopnišče	-
Klet, shramba	22,50
Kurilnica	2,50
Drvarnica	5,90
Nedokončani prostori	-
Odprt balkon	16,00

Iz REN lahko pridobimo:

- ID znak nepremičnine
- Naslov, če ta obstaja
- Rabe (dejanska, namenska)
- Površina
- Leto izgradnje
- Lastnik
- Lastniški delež

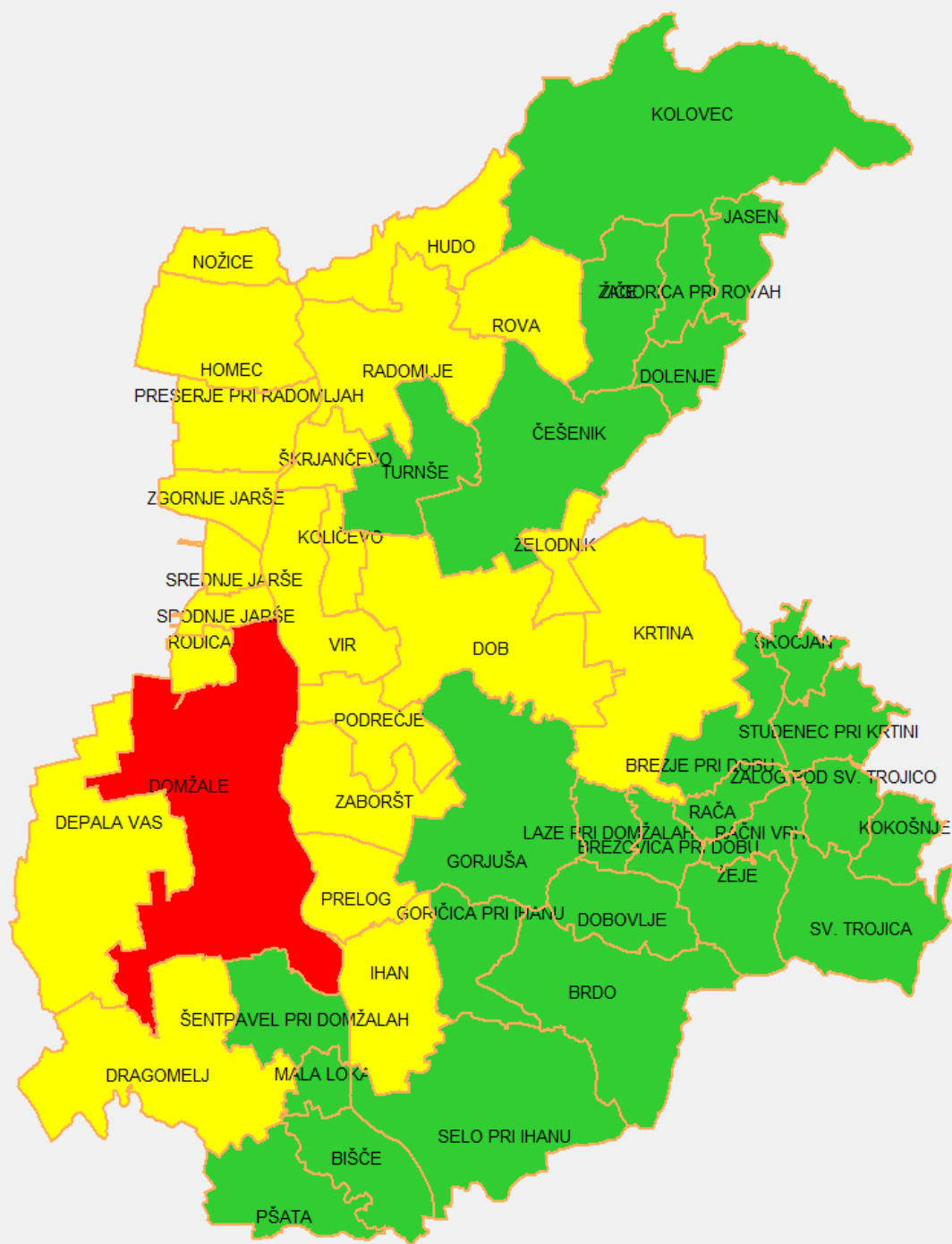
Potrebna je nova zakonska ureditev področja NUSZ

NUSZ

- Odmera NUSZ = površina * št. točk * vrednost točke
- Površina: NTP zaprtih prost.
- Št. točk: se določa na podlagi komunalne oprem., lege, vrste rabe, smotrnost, izjemna lega - za vsako nepr.
- Vrednost točke: določa občinski svet.
- Odmera po mesecih
- Odločbe za 5-letno oprostitev

Nov začasni zakon bi moral prinesiti sledečo POENOSTAVITEV NUSZ

- Odmera NUSZ = površina * št. točk * vrednost točke
- Površina: NTP dela stavbe
- Št. točk: Določi občinski svet za širšo enoto RPE (npr. naselje oz. kraj. skupnost,...)
- Vrednost točke: določa občinski svet.
- Odmera za celo leto glede na stanje v REN na dan 1.1.
- 5 letna oprostitev avtomatično



Prednosti, ki jih bi prinesel tako definiran začasni zakon

- Podatki o nepremičninah bi se črpali iz Registra nepremičnin vključno z identifikatorji nepremičnin,
- Istovrstne nepremičnine bi se obdavčile na enak način,
- Zavezanec bi dobil le eno odločbo, tudi če ima nepremičnine v več občinah,
- Vse občine bi dobile prihodke v proračun istočasno,
- Občini ne bi bilo potrebno voditi svoje baze, niti je ne bi bilo potrebno posodabljati
- Z zakonom bi se omejila najnižja in najvišja odmera za posamezno vrsto nepremičnine – tako da občine ne bi imele problemov z dokazovanjem ekonomskih upravičenosti odmere na sodiščih,
- Občine bi z odloki določile vrednosti davka na svojem območju (znotraj intervala med najnižjo in najvišjo odmero),
- Zavezanec bi lažje preveril pravilnost odločbe
- Odpadlo bi listinsko dokazovanje, ki ga običajno ob pritožbi NUSZ zoper komunalno opremljenost zahteva drugostopenjski organ
- Zmanjšalo bi se število pritožb in krajšalo trajanje pritožbenega postopka

Slabosti, ki jih bi prinesel tako definiran začasni zakon

- Določiti kako bi se odmerjal NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča: ZGS ali kar poenotiti na namensko rabo, ki omogoča gradnjo stanovanjskih/industrijskih/poslovnih nepremičnin
- Ni mogoče odmerjati poslovnih površin, ki so namenjene opravljanju dejavnosti – zadnji odstavek 60. člena ZSZ iz leta 1984.
- Zaradi neurejenih podatkov o lastništvu, predvsem tistih stavb ki nimajo vzpostavljene etažne lastnine, bi verjetno bilo potrebno v REN dodati nov podatek: uporabnik nepremičnine
- Občine se ne bodo mogle usklajevati z zavezanci o odmeri

Zaključki

- Občine upoštevajo priporočila in ukrepajo če je potrebno
- Občine lahko sporočajo na GURS neskladja podatkov REN z dejanskim stanjem v naravi
- REN po uveljavitvi uredbe in pravilnika iz leta 2016 ne bo več omogočal odmere NUSZ
- V prehodnem obdobju do sprejetja nove nepremičninske zakonodaje je nujno potrebno sprejeti nov začasni zakon o NUSZ, ki bo temeljil na poenostavitvi postopkov in na črpanju podatkov iz REN-a. Uveljavljen bi moral biti že za odmero za leto 2019.
- Uredbo in pravilnik REN iz leta 2016 je potrebno pričeti uporabljati šele s sprejetjem zgoraj omenjenega zakona

Hvala za pozornost!

