



IZKUŠNJE MESTNE OBČINE KRANJ PRI IZBOLJŠAVI PODATKOV ZA ODMERO NUSZ

Janez Ziherl, dipl. inž. geod
Načelnik oddelka za okolje in prostor Mestne občine Kranj

VSEBINA



1. Ozadje in izhodišča izboljšave podatkov za odmero NUSZ
2. Rezultati projekta
3. Problematika NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča
4. Predlogi državi in občinam za področje nezazidanih stavbnih zemljišč

Ozadje

- Evidenca za odmero NUSZ vzpostavljena 2004 in kasneje ažurirana večinoma na podlagi podatkov, ki so jih posredovali lastniki
- Leta 2010 javno razgrnjeni podatki REN v okviru poskusnega izračuna vrednosti nepremičnin
- Ugotovljeno:
 - odstopanje med podatki o stavbah iz REN in podatki o stavbah iz evidence NUSZ MOK praviloma v škodo občinskega proračuna
 - neenakopravnost občanov (tisti ki jim odmera NUSZ temelji na REN in tisti ki ne)
- Odmero NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča nismo imeli ustrezno urejeno
- Pomanjkanje stavbnih zemljišč na trgu oziroma previsoka cena teh zemljišče je ovira za razvoj gospodarstva v občini. To zahteva uvedbo razpoložljivih instrumentov zemljiške politike na ravni občine.

Izhodišča

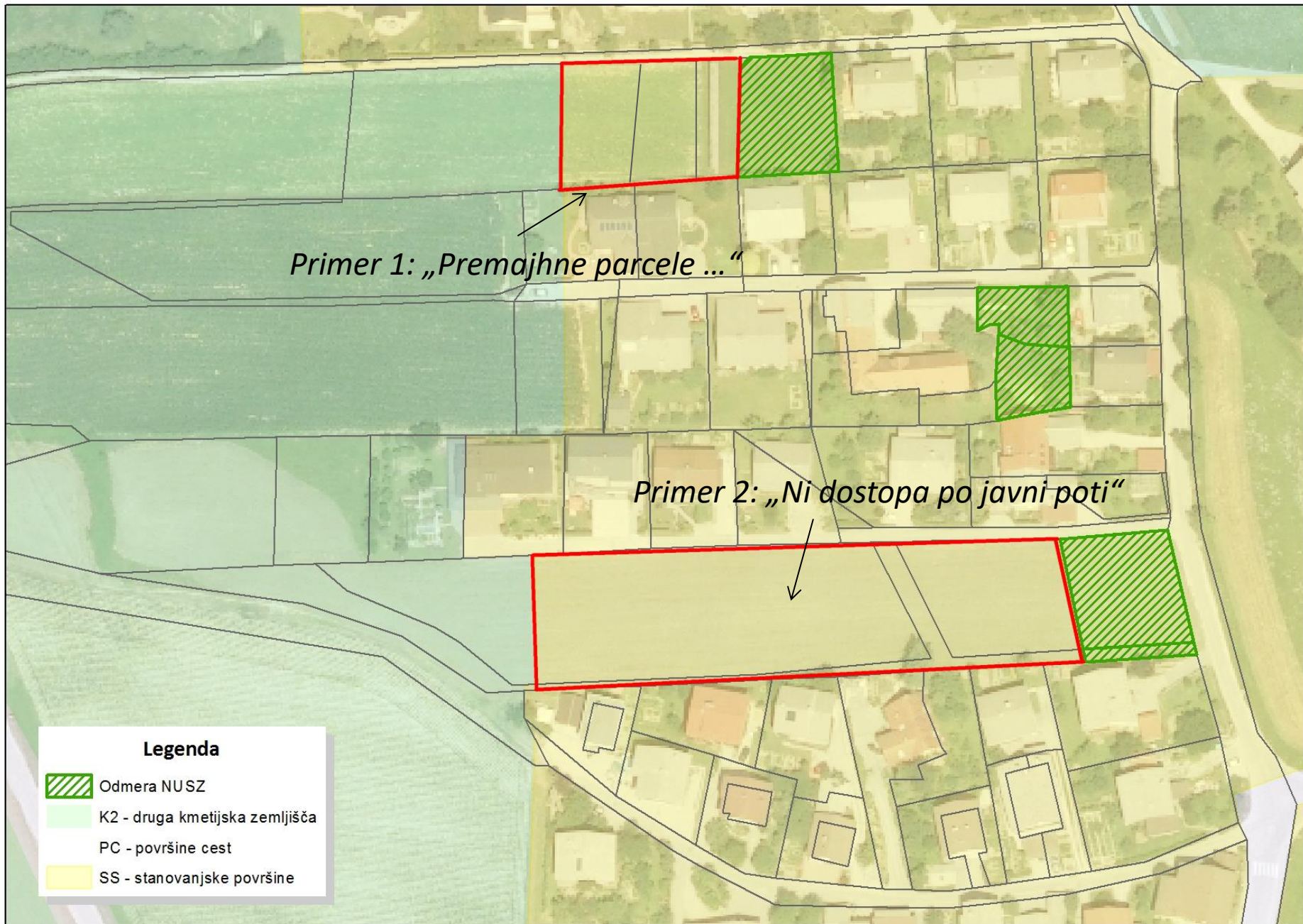
1. Sprememba odloka ne sme biti potrebna
2. Za vse stavbe se NUSZ odmeri na podlagi podatkov REN
3. Potrebne spremembe na področju odmere NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča:
 1. uvedba enotnih kriterijev za nezazidana stavbna zemljišča za katera se odmerja NUSZ
 2. vzpostavitev nove evidence nezazidanih stavbnih zemljišč in
 3. odmera NUSZ za vsa nezazidana stavbna zemljišča v evidenci
4. Postopek uveljavitve podatkov mora biti občanom prijazen
5. MOK z lastnimi kadri takšnega projekta ne more izvesti
6. Ocenjeni stroški prehoda so cca. 20% - 25% povečanja odmere na letni ravni, predvideni stroški intenzivnega vzdrževanja podatkov

Rezultati

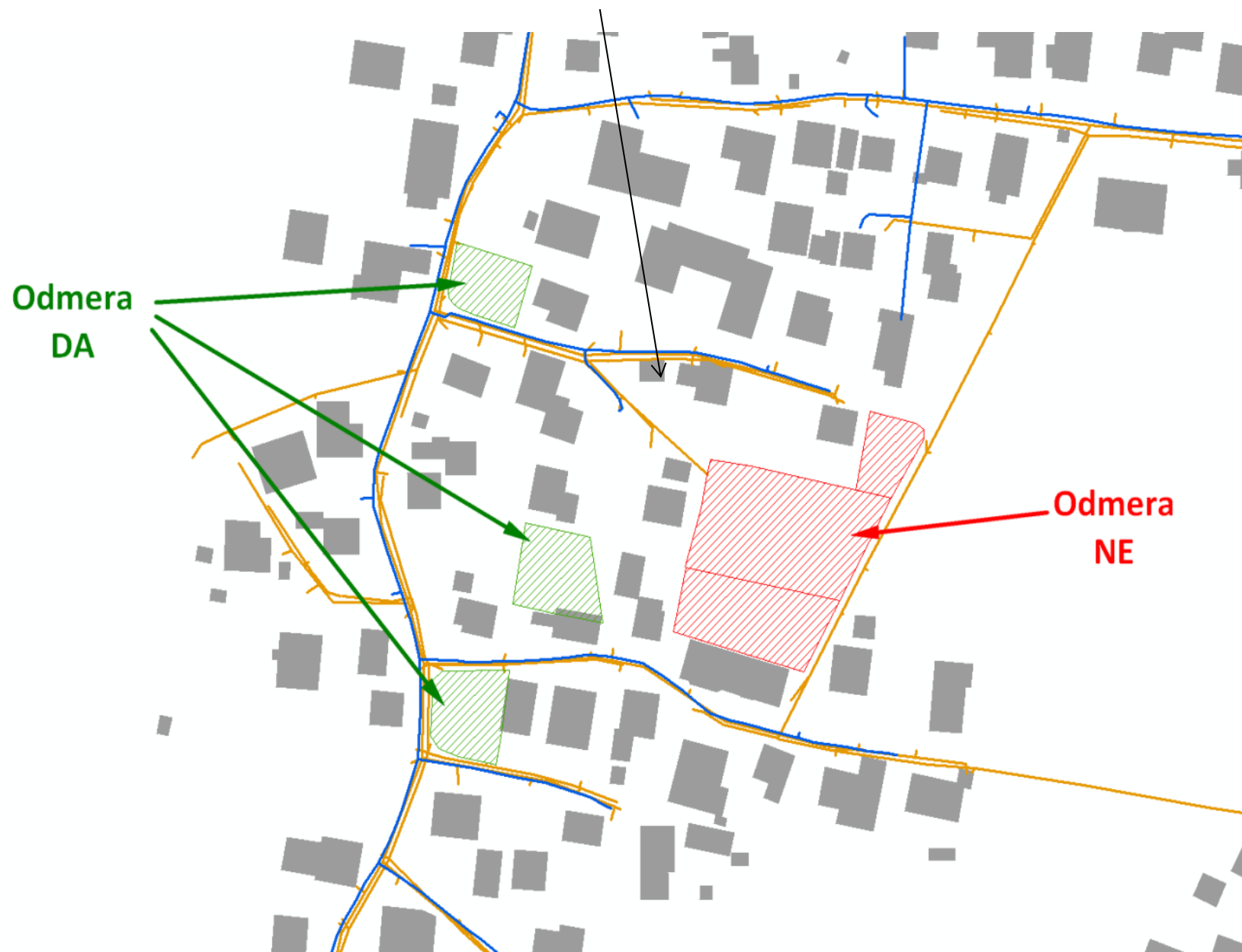
1. Nova evidenca za odmero NUSZ:
 1. Stavbe
 2. Odprte površine poslovnih prostorov
 3. Nezazidana stavbna zemljišča
2. Enakopravnost občanov in podjetij na celotnem območju MOK
3. Uveden sistem vsakoletnega vzdrževanja evidence pred odmero NUSZ (novi podatki REN, komunalna opremljenost, gradbena dovoljenja ...)
4. Jasna in nedvoumna pravila ter učinkovitejša obravnava pritožb na odmero NUSZ
5. Povečanje odmere za cca. 1,5 mio EURov na letnem nivoju

Problematika NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča

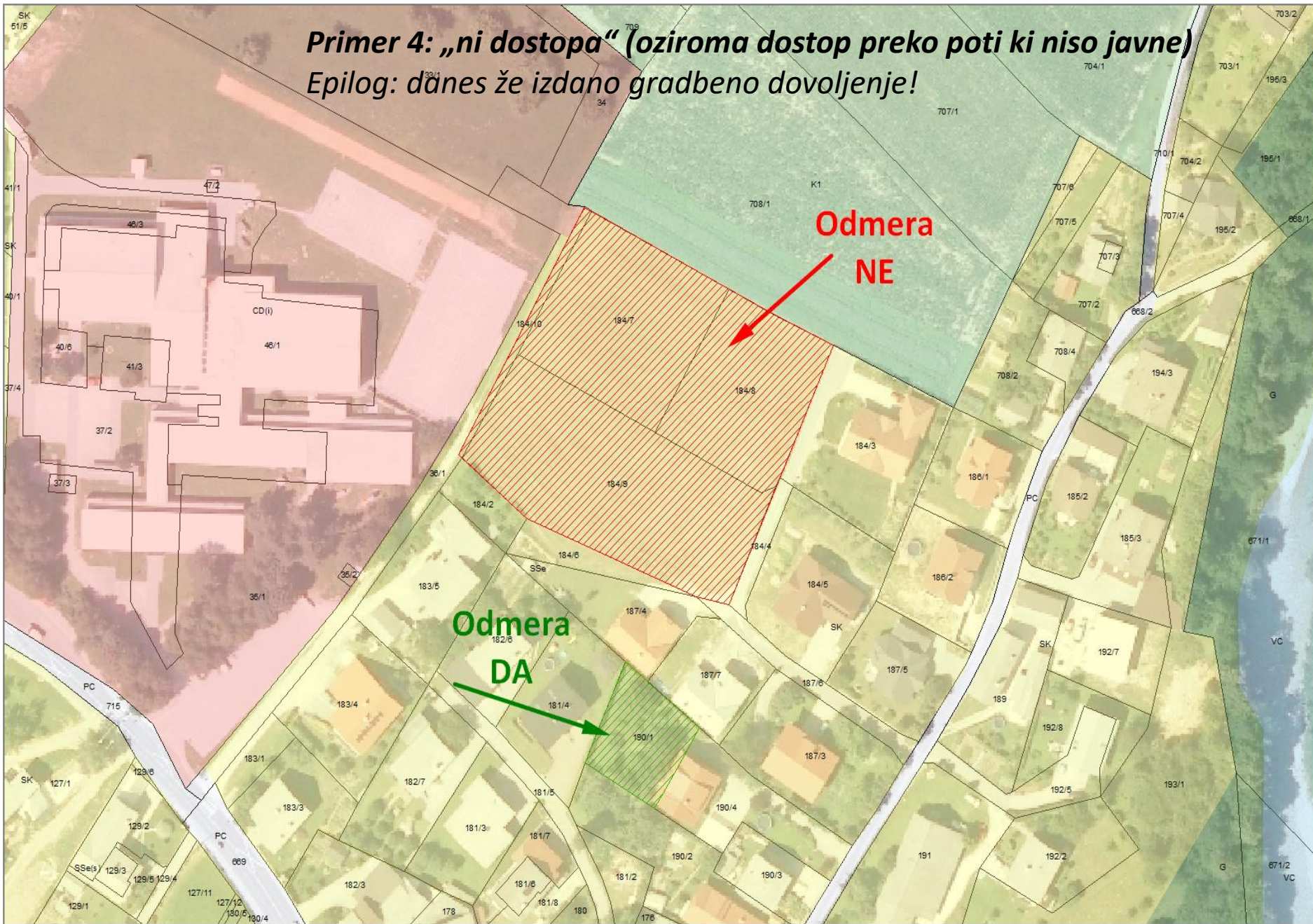
- Največ težav je bilo pri uvedbi NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča (finančni učinek le cca. 200 000 EUR)
- Obstaja realna možnost ustavne pritožbe na NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča, saj predpisi na tem področju niso več ustrezni:
 - Evidenca nezazidanih stavbnih zemljišč nima podlage v predpisih (ni postopka vzpostavitve in uveljavitve)
 - Neustrezna in neživljenska definicija nezazidanih stavbnih zemljišč za katere se lahko odmeri NUSZ v ZGO-1 (+ odločbe US)
- Sistem NUSZ pozna le odmero za komunalno popolnoma opremljena zemljišča zaradi česar je veliko zemljišč iz NUSZ izključeno:
 - MOK nima instrumentov, da bi lastnike zemljišč, za katere še ni možno odmeriti NUSZ stimulirala k prodaji teh zemljišč niti za potrebe komunalnega opremljanja
 - Občani so včasih v neenakopravnem položaju, saj eni plačujejo NUSZ drugi pa nič, med zemljišči pa dejansko sploh ni bistvenih razlik
 - Finančni primanjkljaj občine je vsaj 150 000 EUR, ki bi jih bilo možno nameniti aktivni zemljiški politiki (nakupi, opremljanje, komasacije ...)



Primer 3: Manjka del sekundarnih vodov do parcel



Primer 4: „ni dostopa“ (oziroma dostop preko poti ki niso javne)
Epilog: danes že izdano gradbeno dovoljenje!



Predlogi državi (predvsem MOP in MF)

- 1. Prenova sistema odmere dajatev na nezazidana stavbna zemljišča (v ZUREP 2):**
 - A. Uvedba dodatnih razvojnih stopenj (parcelno neurejeno zemljiške, komunalno delno opremljeno zemljišče ...)
 - B. Višino odmere vezati na razvojno stopnjo zemljišča
 - C. Uvedba meril ki se lahko prilagajajo zemljiški politiki občine
- 2. Zagotoviti sredstva za izvedbo regionalnih projektov vzpostavitve sistema zemljiške politike na lokalni ravni (izvajanje ZUREP 2):**
 - A. Evidenca nezazidanih stavbnih zemljišč in njena uveljavitev
 - B. Vzpostavitev strokovnih podlag za regijske plane (vzpostavitev regijskih bilanc stavbnih zemljišč, primerjava bilanc nezazidanih stavbnih zemljišč med občinami v regiji)
 - C. Oblikovanje regijsko enotnih meril za odmero dajatev na nezazidana stavbna zemljišča
 - D. Ustanovitev (skupnih) zemljiških služb občin
 - E. Izdelava regijskih prostorskih planov



HVALA ZA POZORNOST

Janez Ziherl, dipl. inž. geod
Načelnik oddelka za okolje in prostor Mestne občine Kranj