

MESTNA OBČINA KRANJ



NUSZ

2015

predstavitev projekta  
prenove evidence

**Matjaž GRILC**  
Digi data d.o.o.

0



Posvet:

NUSZ v letu 2017.....

MEDVODE, 14.06. 2017

MESTNA OBČINA KRANJ



# NUSZ

JE NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA.

Ta inštrument zemljiške politike se izvaja na osnovi veljavnega Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, ki je bil zadnjič spremenjen pred več kot 10 leti. Mestni svet občine, s sklepom, vsako leto uskladi vrednost obračunske točke z rastjo življenskih stroškov.



zadnja sprememba Odloka o NUSZ je bila izvedena leta

# 2004

**0,0002882** je vrednost točke, za leto 2015, za zazidana stavbna zemljišča  
in **0,0000573** za nezazidana stavbna zemljišča



območje mestne občine Kranj je razdeljeno na **7** obračunskih območij, glede na gostoto javnih funkcij, dostopnost, opremljenost s komunalno infrastrukturo in ustreznost namenske rabe prostora

asfalt, elektrika, vodovod, kanalizacija, javna razsvetljava, toplovod in plin  
so **komunalna oprema**, ki jo po odloku točkujemo



# 1

Matjaž GRILC



Posvet:

NUSZ v letu 2017.....

MEDVODE, 14.06. 2017

## MESTNA OBČINA KRANJ



v letu 2015 je občina Kranj prvič obračunala nadomestilo tudi za **nezazidana stavbna zemljišča**

odmera je bila izvedena za **1723** nezazidanih stavbnih zemljišč

### podatki za odmero nadomestila

Do leta 2015 je bilo nadomestilo bračunano na osnovi (občinske) baze podatkov. S primerjalno **analizo** je bilo ugotovljeno, da je ta baza podatkov pomanjkljiva in neažurna, zato je bila sprejeta odločitev, da se lastno bazo podatkov zamenja z homogeno bazo Registra nepremičnin - **REN**, ki jo vodi in vzdržuje Geodetska uprava RS.



zavezancev za plačilo NUSZ v Mestni občini Kranj je **25.784**

**35.000** je vseh nepremičnin za katere se odmerja NUSZ



# 2

Matjaž GRILC

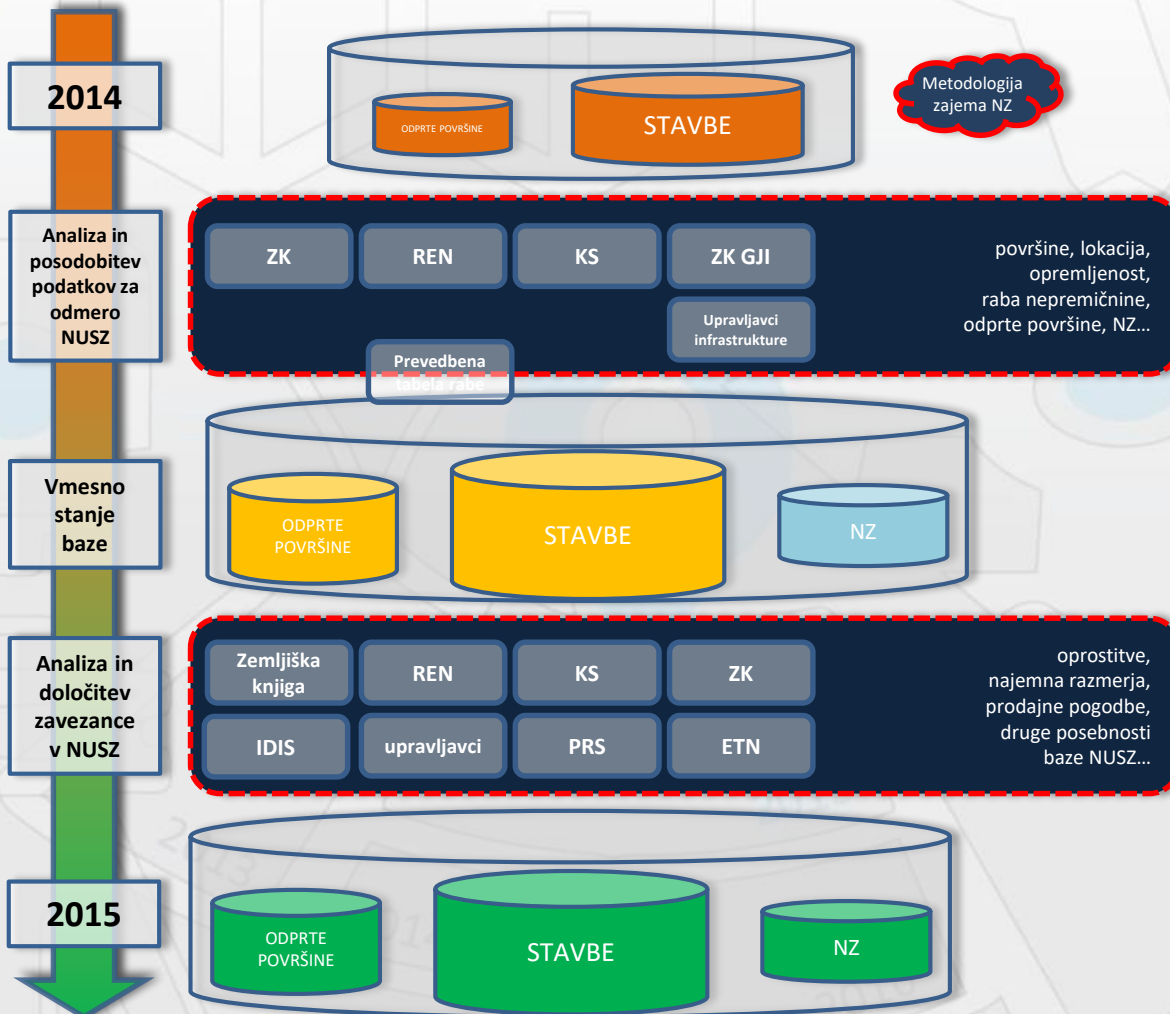


Posvet:

NUSZ v letu 2017....

MEDVODE, 14.06. 2017

# FORENZIKA



# 3

Matjaž GRILC



Posvet:

NUSZ v letu 2017.....

MEDVODE, 14.06. 2017

# NEZAZIDANA SZ



Osnovna ideja: Odmerijo se le tista zemljišča, za katere je mogoče **takoj dobiti gradbeno dovoljenje!**

Pripravljena so bila **enotna merila in kriterije** za določitev NSZ:

- povzemajo **zakonske osnove** (218. člen ZGO-1),
- vključujejo tudi **dodatne pogoje**, katerim mora NSZ zadostiti

Enotna merila in kriteriji vsebujejo naslednje (ključne) pogoje:

- ustrezna oblika, dimenzija in površina zemljišča, pri čemer se upošteva lastniška struktura (enota ni posamezna parcela, ampak skupek parcel v lasti enega subjekta)
- zmožnost takojšnje (!) priključitve na komunalno opremo (dostop, vodovod, kanalizacija, elektrika) brez kakršnihkoli dograditev javnih sistemov
- na zemljišču ne sme biti omejitve ali režima, ki bi onemogočil gradnjo, zato se pri določanju upošteva:
  - status prostorskih aktov (OPPN, DPN /veljavni, predviden ...)
  - varovalne pasove komunalne opreme,
  - priobalne pasove vodotokov,
  - vodovarstvene pasove,
  - območja poplavne nevarnosti,
  - in druge potencialne omejitve v prostoru, ki lahko vplivajo na gradnjo.
- potem pa še en kup pogojev, ki služijo temu, da ni »krivičnih« NSZ:
  - ustrezna namenska raba (npr. na območju SK(k), ki je namenjeno kmetijam, občina ne odmerja NUSZ)
  - ustrezen naklon zemljišča
  - specifike za kmetijska gospodarstva, za industrijo ...
  - ipd.

# 4

**Matjaž GRILC**

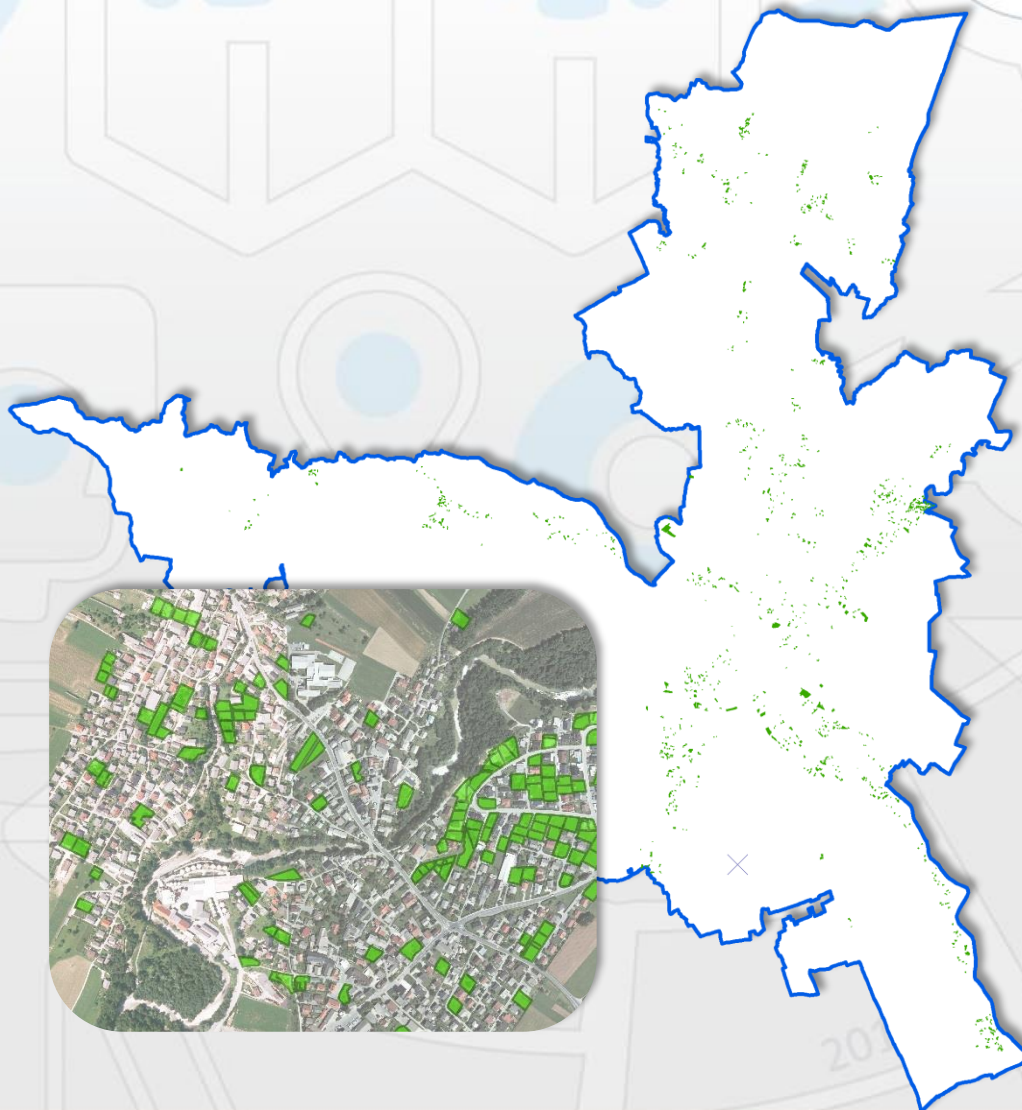


Posvet:

NUSZ v letu 2017....

MEDVODE, 14.06. 2017

# NEZAZIDANA SZ



# 5

**Matjaž GRILC**



Posvet:

NUSZ v letu 2017.....

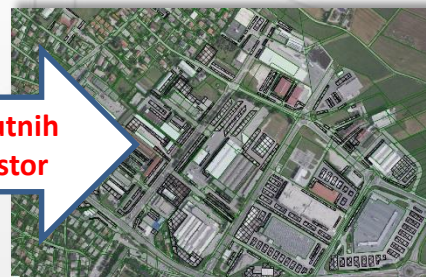
MEDVODE, 14.06. 2017

# ODPRTE POVRŠINE



PP_ST	DEJAVI	POV	FAKTOI	VSOTA	OPROS	OPROS	OPM_PP	C
3	B	180	0,8	374			*DRUGO*	0
3	B	67	0,8	163			*DRUGO*	0
4	B	203	0,8	494			*DRUGO*	0
4	B	500	0,8	1.217			*DRUGO*	0
3	B	138	0,8	336			*DRUGO*	0
2	B	75	0,8	183			*DRUGO*	0
3	B	115	0,8	0			*DRUGO*	0
3	B	54	0,8				*DRUGO*	0
4	B	320	0,8	779			*DRUGO*	0
4	B	30	0,8	73			*DRUGO*	0
2	B	225	0,8	548			*DRUGO*	0
2	A	96	0,8	175			*DRUGO*	0
6	B	188	0,8	457			*DRUGO*	0
3	B	84	0,8	205			*DRUGO*	0
3	B	100	0,8				*DRUGO*	0
3	B	95	0,8				*DRUGO*	0
2	A	118	0,8	250			*DRUGO*	0

umestitev atributnih  
podatkov v prostor



Celotno območje Mestne občine Kranj je bilo s pomočjo **zračnih posnetkov** pregledano in na podlagi dodatnih virov (PRS, ZK – položajna natančnost, Zemljiška knjiga) so bile **identificirane dodatne odprte površine**.

Obstoječe in novo zajete odprte površine so bile usklajene glede na skupna merila in kriterije za zajem.

Rezultat je bila **posodobljena baza** (atributni in grafični podatki) **odprtih površin** namenjenih poslovni dejavnosti.

# 6

Matjaž GRILC

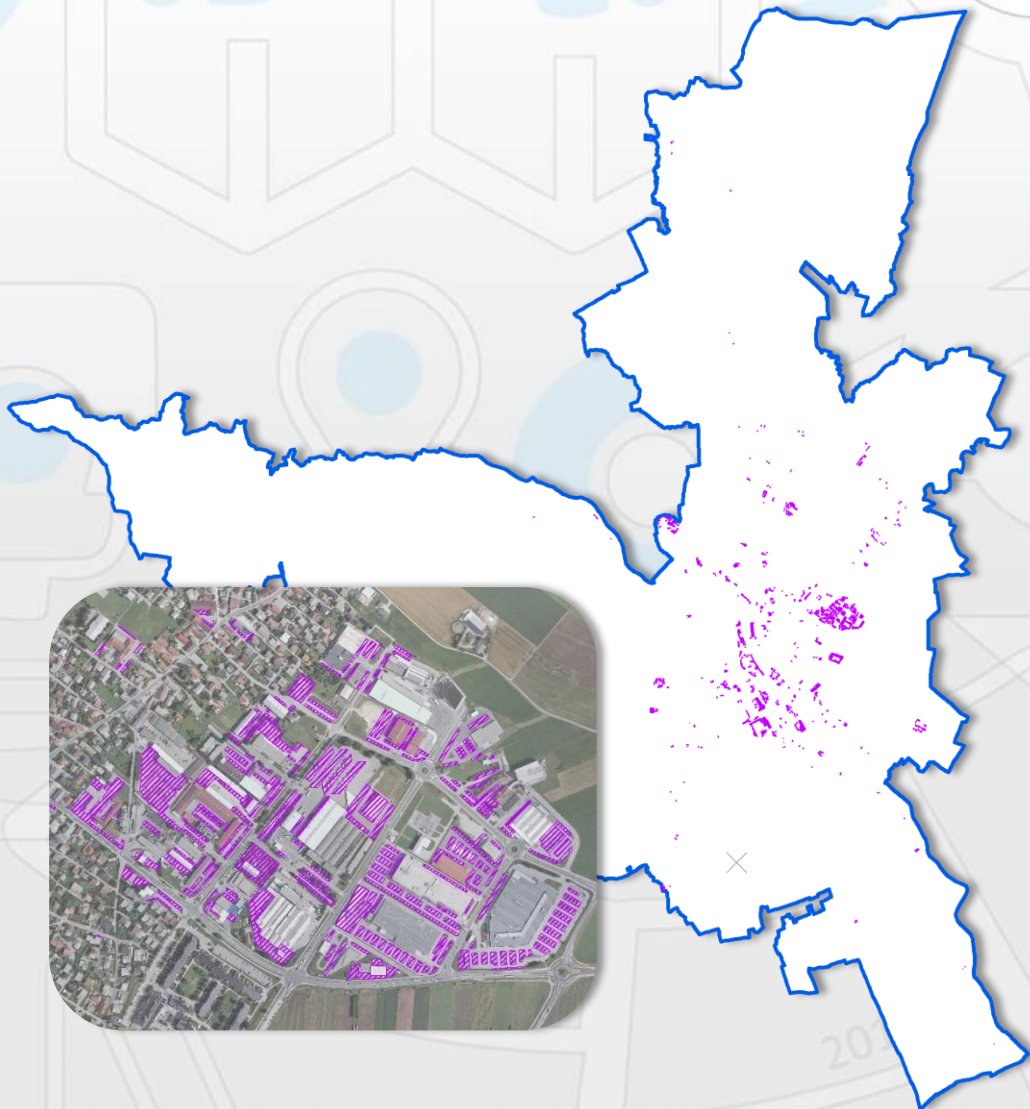


Posvet:

NUSZ v letu 2017....

MEDVODE, 14.06. 2017

# ODPRTE POVRŠINE



# 7

**Matjaž GRILC**



Posvet:

NUSZ v letu 2017.....

MEDVODE, 14.06. 2017

## MESTNA OBČINA KRANJ



zaradi spremenjenega vira podatkov za izračun NUSZ, se je

občina Kranj odločila, da izvede **informativni izračun** z novimi podatki in dobljene rezultate zavezancem predoči v postopku **razgrnitve podatkov**, ki omogoča popraviljanje napačnih podatkov in posredovanje ugovorov na posamezne elemente odmere nadomestila

v obvestilu so bili jasno razvidni **tehnični podatki za izračun**, število in struktura obračunanih **točk** in končni **znesek nadomestila**

EMŠO/Matična št.	Ime in priimek/Naziv	Delež					
		1/1					
Dejavnost: <b>Stanovanjska dejavnost</b>							
Površina (m <sup>2</sup> ): <b>130,5</b>	Območje: <b>III. obm</b>	Tip nepremičnine: ZZ*					
Število točk za dejavnost in območje: <b>110</b>							
Komunalna opremljenost:							
Asfalt	Makadam	Vodovod	Kanalizacija	Elektrika	Toplovod	Plinovod	Javna razsvetljava
25	0	25	40	25	0	25	15
Skupno število točk: <b>265</b>	Faktor: 1	Št. mesecev: 12	Znesek plačila: <b>119,60 €</b>				



**informativni izračun je bil 1. junija 2015 poslan 21.011 zavezancem**

**4.773 zavezancem se podatki niso spremenili, zato jim obvestila nismo pošiljali.**

# 8

Matjaž GRILC



Posvet:

NUSZ v letu 2017.....

MEDVODE, 14.06. 2017

MESTNA OBČINA KRANJ



zavezanci so imeli **5 tednov** možnost **popravljanja podatkov** in dajanja **ugovorov** na določitev območja in pripadajoče komunalne opreme

## help desk in pisarna pomoči

občina Kranj je za aktivno **pomoč občanom** angažirala zunanje podjetje



**15 vrhunskih nepremičninskih strokovnjakov** je ves čas projekta pojasnjevalo, svetovalo in pomagalo pri popravljanju napačnih podatkov zavezancev, ki so imeli na razpolago **sodobne spletne medije** (spletno stran projekta, spletni obrazec, elektronsko pošto, telefon), **klasično pošto** in pa specializirano **pisarno pomoči** za osebno obravnavo.

9

Matjaž GRILC



Posvet:

NUSZ v letu 2017.....

MEDVODE, 14.06. 2017

## MESTNA OBČINA KRANJ

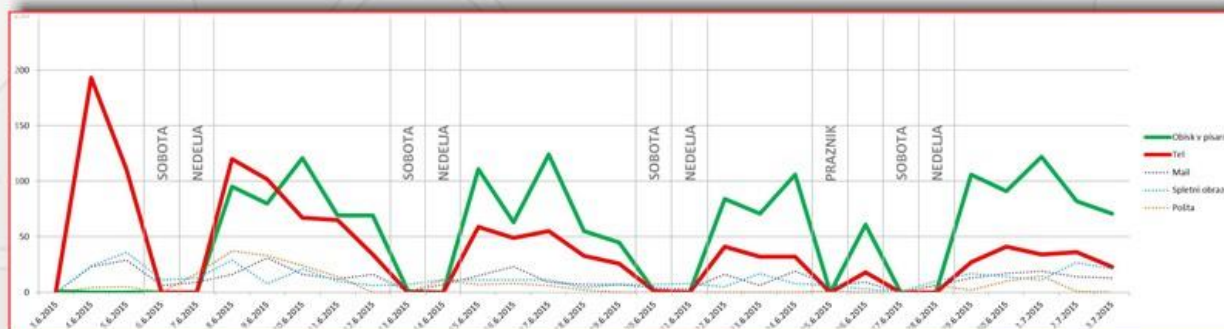


**19,8 %**

ali

**4.175**

**zavezancev je uporabilo eno od možnih oblik pomoči**



**obisk v pisarni pomoči**

**1.940**



**telefonski klici 1.196**

**11.447** minut je  
**6 operaterjev**  
govorilo z zavezanci

digi-dat@

Posvet:

NUSZ v letu 2017.....

MEDVODE, 14.06. 2017

10

## MESTNA OBČINA KRANJ



e-mail

447



spletni obrazec 368



pošta 224

## geodetska uprava RS

**105** zavezancev je spremenilo podatke o svojih nepremičninah direktno na OGU Kranj. Te podatke nam je geodetska uprava posredovala in upoštevali jih bomo pri izračunu NUSZ.

**strokovna ekipa, ki je operativno izvajala projekt**



# 11

**Matjaž GRILC**



Posvet:

NUSZ v letu 2017.....

MEDVODE, 14.06. 2017

## MESTNA OBČINA KRANJ



posamezni zavezanci, ki so se preko različnih medijev obračali na nas, so potrebovali zgolj **pojasnila o izračunu**, mnogi pa so želeli **podatke tudi popraviti** oz. **podati ugovor** na informativni izračun

### popravljanje podatkov

**3.377** pripomb oz. popravkov podatkov so zavezanci vložili v petih tednih delovanja pisarne podpore

spremembe v registru nepremičnin

**REN**

**1133**

spremembe pri zazidanih stavbnih zemljiščih

**NUSZ - ZZ**

**1769**

spremembe pri nezazidanih stavbnih zemljiščih in odprtih površinah

**NUSZ - NSZ+ZO**

**214**

**DRUGO**

**261**

# 12

Matjaž GRILC



Posvet:

NUSZ v letu 2017....

MEDVODE, 14.06. 2017

## MESTNA OBČINA KRANJ



### REN - spremembe v registru nepremičnin

1133

sprememba POVRŠINE .....	416
sprememba LASTNIŠTVA .....	479
sprememba DEJANSKE RABE .....	206
sprememba DRUGO .....	32

### NUSZ - zazidana stavbna zemljišča

1769

sprememba ZAVEZANCA .....	416
ugovor na KOMUNALNO OPREMLJENOST .....	1177
sprememba DRUGO .....	37

### NUSZ - nezazidana stavbna zemljišča in odprte površine

214

sprememba NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA .....	160
sprememba ODPRTE POVRŠINE .....	54

### DRUGO - ostale spremembe

261

# 13

Matjaž GRILC



Posvet:

NUSZ v letu 2017.....

MEDVODE, 14.06. 2017

MESTNA OBČINA KRANJ



## logistika projekta

# 14

**velika izvajalska skupina** projekta (15 strokovnjakov) in zahteva, da so vsi **kontakti z zavezanci dokumentirani**, so zahtevali dizajniranje posebnega **spletnega portala NUSZ**, v katerem je shranjena vsa komunikacija z zavezanci in tudi vsa skanirana dokumentacija, ki so jo zavezanci predložili kot dokaz za spremembe

v digitalni obliki so shranjeni tudi vsi ugovori zavezancev, ki so bili podani na informativni izračun NUSZ

shranjeno imamo **3.982** vpisov v spletni portal NUSZ

printano poročilo iz portala je dolgo **1.951** A4 strani

Matjaž GRILC



Posvet:

NUSZ v letu 2017....

MEDVODE, 14.06. 2017



## podporne aplikacije



lastno **GIS orodje** v katerem smo imeli shranjene vse prostorske podatkovne sloje (OPN, sloje komunalne opreme, zemljiški kataster, kataster stavb.... ki so bili podlaga za informiranje zavezancev in odločanje

### portal PROSTOR

javni vpogled v podatke Geodetske uprave RS



### e-SODSTVO

vpogled v podatke zemljiške knjige

portal **REN** za izvajalce geodetskih storitev  
certificiran vpogled v podatke Registra nepremičnin  
za izvajalce geodetskih storitev



# 15

Matjaž GRILC



Posvet:

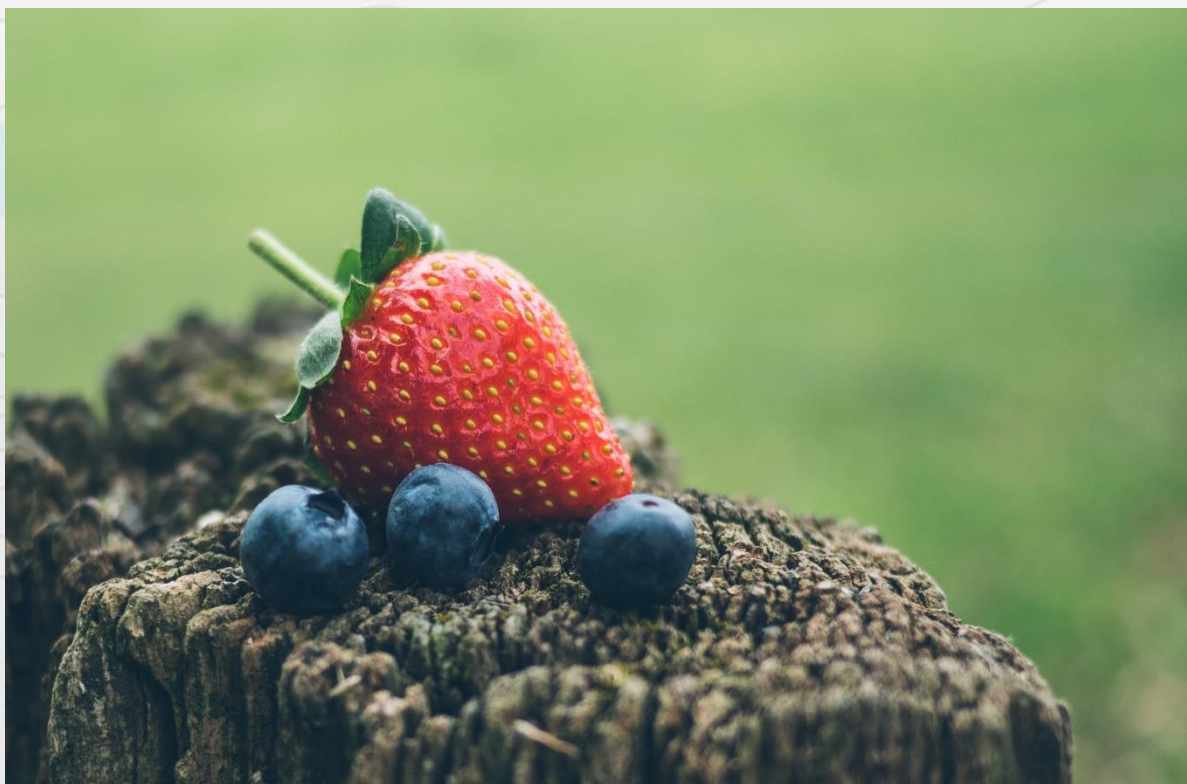
NUSZ v letu 2017....

MEDVODE, 14.06. 2017

MESTNA OBČINA KRANJ



# SE JE IZPLAČALO?



# 16

**Matjaž GRILC**



Posvet:

NUSZ v letu 2017.....

MEDVODE, 14.06. 2017

**2015**

# odmera nadomestila v MOK



2014

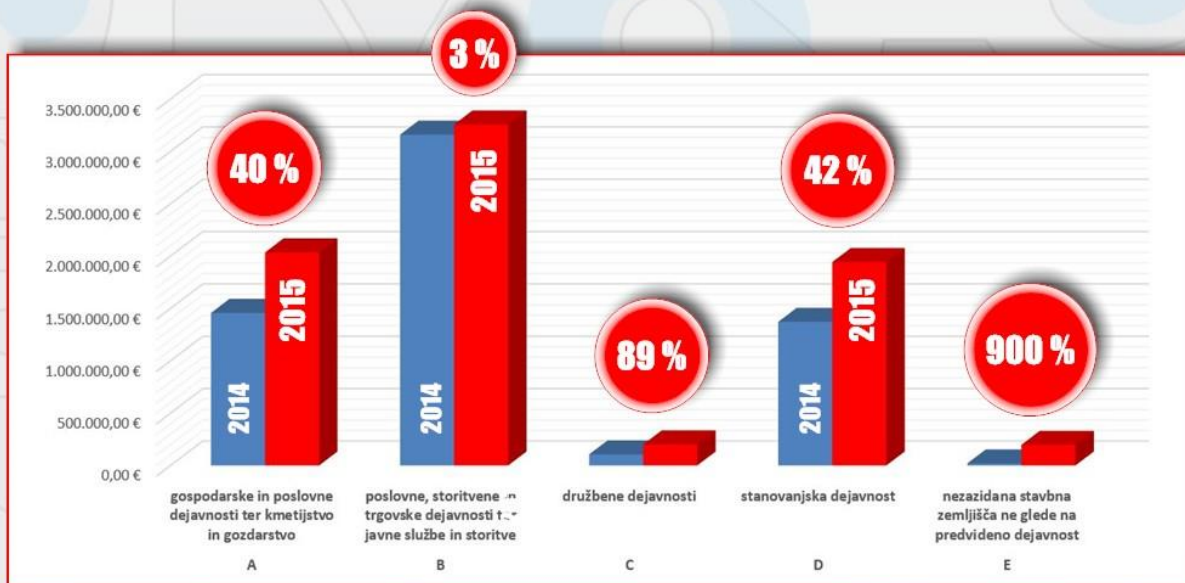
**6.1**  
mio

**25 %**

**1.516.710**  
EUR

2015

**7.6**  
mio



# 17

**Matjaž GRILC**



Posvet:

NUSZ v letu 2017....

MEDVODE, 14.06. 2017



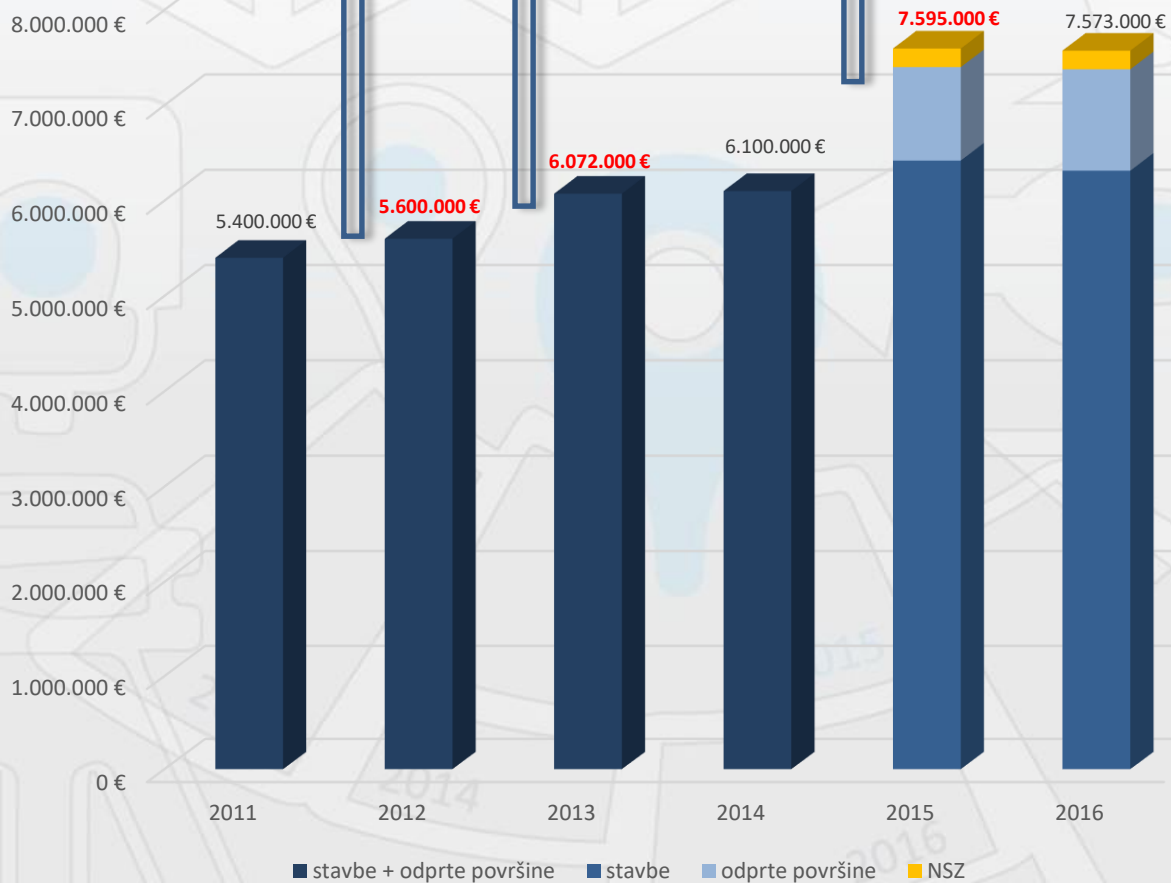
# MESTNA OBČINA KRANJ



Pregled in posodobitev baze NUSZ na osnovi hišne številke

Pregled in posodobitev baze NUSZ na osnovi dela stavbe

Pregled in posodobitev celotne baze NUSZ



# 18

Matjaž GRILC



Posvet:

NUSZ v letu 2017.....

MEDVODE, 14.06. 2017

2015

## odmera nadomestila v MOK



- glavni razlog za povečanje odmere NUSZ je **posodobitev podatkov**, pri čemer imajo največjo vlogo **podatki o površinah** in **število točk** za dejavnost, območje in komunalno opremljenost

### povečanje odmere NUSZ je posledica:

- novelacije površin za odmero NUSZ pri **zazidanih zaprtih prostorih (ZZ)** na račun uporabe podatkov REN
  - prej so občani pretežno sporočali uporabne površine stanovanj in stanovanjskih hiš oz. tlorise stavb, ne pa površin vseh etaž v stavbah, ipd.
- novelacija površin pri **zazidanih odprtih prostorih (ZO)** na račun zajema in identifikacije dodatnih površin
  - površine odprtih prostorov pridejo v poštev le pri dejavnosti A in B, v projektu je bilo zajetih veliko novih površin
- uvedba sistemske odmere NUSZ za **nezazidana stavbna zemljišča (NZ)**.
- novelacije podatkov o **opremljenosti s komunalno infrastrukturo**.  
(asfalt, makadam, vodovod, kanalizacija, elektrika, plinovod, toplovod, javna razsvetljava)
- novelacije **podatkov o zavezancih**.  
z uporabo podatkov REN ter z drugimi pomožnimi internimi in uradnimi podatkovnimi viri
- novelacije **podatkov o oprostitev**.

19

Matjaž GRILC



Posvet:

NUSZ v letu 2017....

MEDVODE, 14.06. 2017



med izvajanjem tako zahtevnega projekta se nehote utrnejo ideje,  
kako bi bilo možno celoten **sistem NUSZ še izboljšati**

v nadaljevanju sledi nekaj **dobronamernih predlogov**, ki so  
izvedljivi pod predpogojem, da se jih začne uvajati pravočasno

## priporočila naročniku

- **Veljavni odlok je žal zastarel in bi ga bilo smiselno popraviti**  
zavedamo se, da je to v praksi težko izvedljivo, a vendar opozarjamo na nekatere anomalije, ki smo jih med izvajanjem projekta zaznali:
  - **vrednost točke za nezazidana stavbna zemljišča** je previsoka oz. nesorazmerna vrednosti točke za zazidana stavbna zemljišča
  - **faktor 0,8 za odprte površine** poslovnih prostorov je previsok
  - **točke za komunalno opremljenost za nezazidana stavbna zemljišča** so previsoke oz. boljše rečeno nelogične in zelo razburjajo zavezance
  - **meje območij NUSZ** bi bilo potrebno revidirati, saj so se v zadnjih desetih letih dogodile spremembe pri vseh dejavnikih, ki vplivajo na določitev območja (gostota javnih funkcij in poslovnih dejavnosti, dostopnost, opremljenost s komunalno infrastrukturo, ustrezná namenska raba po prostorskem dokumentu)

20

Matjaž GRILC



Posvet:

NUSZ v letu 2017.....

MEDVODE, 14.06. 2017



- **priprava uradnega navodila na podlagi odloka, ki bo natančno opredelil pojem "možnost priključitve" na komunalno infrastrukturo**  
nejasna interpretacija tega pojma je med zavezanci povzročila največ jeze
- **v projektu je bila vzpostavljena grafična baza komunalne infrastrukture,**  
ki bi jo bilo v sodelovanju s posameznimi upravljavci nujno dopolniti in redno vzdrževati
- **za potrebe projekta prenove NUSZ je bila prvič vzpostavljena grafična baza odprtih zazidanih površin - metodologija nastavitve je bila med projektom popravljena in dopolnjena, zato bi bilo smiselno delo na tej bazi nadaljevati in jo za prihodnje odmere še dopolniti**
- **v vse najemne pogodbe občinskih stanovanj bi morali vnesti klavzulo o obveznem plačevanju NUSZ s strani najemnikov**

**Matjaž GRILC**  
Digi data d.o.o.

vodja projekta prenove NUSZ v MOK

21

**Matjaž GRILC**

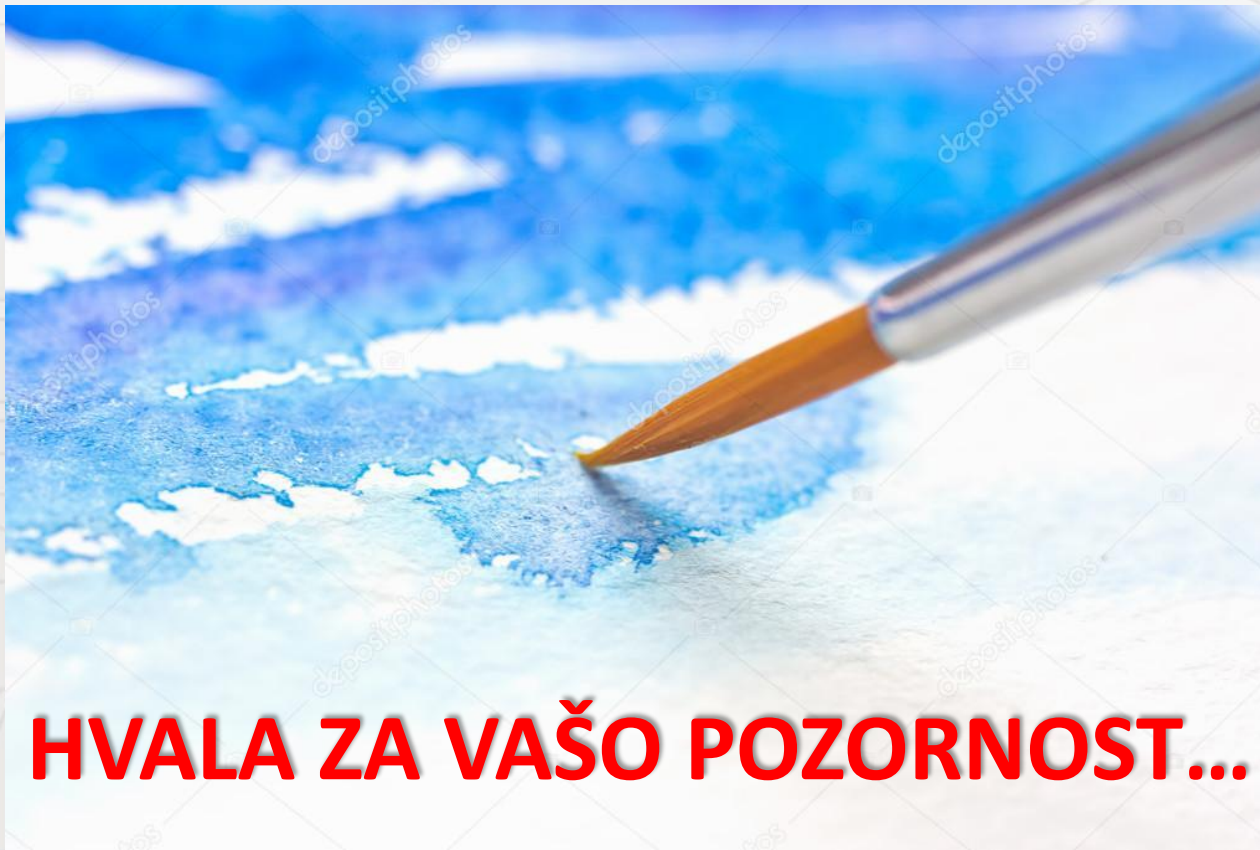


Posvet:

NUSZ v letu 2017.....

MEDVODE, 14.06. 2017

**MESTNA OBČINA KRANJ**



**22**

**Matjaž GRILC**



**HVALA ZA VAŠO POZORNOST...**

Posvet:

NUSZ v letu 2017....

MEDVODE, 14.06. 2017