

## Vprašanja in odgovori s seminarja NUSZ za leti 2022 in 2023, 4. 11. 2021

1. Ali se lahko obračuna NUSZ za ZSZ in NZS, ki niso opremljena z javnim vodovodom? Ostala oprema (elektro, cesta...) je zagotovljena. Hvala.

Ne. Opremljena morajo biti z javnim vodovodom. Javni vodovod je pogoj za odmero NUSZ. To izhaja tudi iz večjega števila sodb Ustavnega sodišča RS.

2. V priporočilih z dne 15.10.2021 je omenjeno, da šteje za urejen dostop do javnega cestnega omrežja neposredni stik zemljišča z javno cesto. Glede na to, da morajo biti vsa določila odloka vezana na državne predpise, me zanima s katerim predpisom je to definirano? Poleg tega, veliko je napisanega o enakopravnosti občanov, s tem določilom pa se ravno to diferencira (t.i. druga vrsta NSZ ni obremenjena z nadomestilom, kljub temu, da se v praksi na njem da graditi).

Določilo izhaja iz odločbe Ustavnega sodišča. Izhaja iz odločb US, npr. iz odločbe, objavljene v Ur. listu RS, št. 120/06

3. Kako se smatra max. in min obremenitev zavezancev, ki je po dogovoru 86 določena pri 1 : 5 to pomeni, da če ima stanovanje na robu občine 100 točk, imajo lahko poslovne dejavnosti v centru občine max. 500 točk ? Sem tudi slišal, da naj bi bile istovrstne nepremičnine - recimo stanovanja znotraj občine obremenjena največ 1:2 ? Če slednje drži, od kje to izvira.

Razmerje, ki ga navajate, se nanaša na komunalno opremljenost stavbnih zemljišč in je opredeljeno v 5. členu Dogovora 86

4. Javna kanalizacija - OK tudi MČN in greznice

Gradnja ČN in greznic tam, kjer je to dovoljeno, tako kot piše v zakonu.

5. V občini imamo sprejet Odlok o NUSZ iz leta 2003. V Odloku imamo navedeno, da se vrednost točke enkrat letno uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin. Je tako spreminjanje vrednosti točke dopustno?

Ne. Uporabljati morate kombinacijo odloka in vrednosti točke, ki sta bila aprila 2014 z odločbo US vrnjena v uporabo. LP, Marinka

6. Če ima stanovanje na robu občine 100 točk (minimalno število točk v občini), koliko ima lahko največ točk: a) stanovanje v centru občine in b) poslovne dejavnosti v centru občine. Na vprašanje lahko odgovorite tudi naknadno.

Ta razmerja pisno niso definirana, ustavno sodišče jih opredeljuje na način, da so možna, a morajo biti razumna in utemeljena.

7. Ali se lahko obračuna NUSZ za zemljišča, ki niso opremljena z javno kanalizacijo?

Zemljišča morajo biti opremljena z javno komunalno infrastrukturo, tudi kanalizacija mora biti javna. Razen, če je na nekem območju dovoljena gradnja ČN in greznica.

8. Kako je z odmero poslovne površine koncesionarja v npr. Zdravstvenem domu; dopoldan je ZD ; popoldan pa še koncesionar? Več uporabnikov....

NUSZ se odmeri zavezancu, ne objektu. Če Isti objekt dopoldne uporablja en zavezanec (pravna oseba ZD), popoldne pa drugi zavezanec (Franček s.p.), se NUSZ odmeri obema glede na površino, ki jo uporablja.

9. Na podlagi katerih podatkov se pridobi površina za zazidana stavbna zemljišča če je stavba v gradnji, stavba še ni evidentirana in ni podatkov o površinah.

Edina možnost je gradbeno dovoljenje oziroma njemu ustrezna DGD.

10. Imam vprašanje v zvezi z večstanovanjskimi stavbami. Ali sem prav razumela, da se odmeri NUSZ zgolj od stanovanja in ne od kleti kot ločenega dela stanovanja?

Klet, ki pripada stanovanju, lahko upoštevate, ne morete pa skupnih prostorov večstanovanjske stavbe.

11. V stanovanju je GURS določil 5 m<sup>2</sup> nedefiniranega prostora. Ali se lahko tem 5 m<sup>2</sup> obračuna NUSZ?

Lahko, če sodijo v neto tlorisno površino stavbe.

12. Glede na to, da naj se ne odmerjajo druge poslovne površine (parkirišča, ki so namenjena prodajni površini) vljudno prosim za pojasnitev kako odmerimo poslovno površino pravni osebi, ki vrši prodajo avtomobilov (trgovina z avtomobili).

Od odprte površine, nekateri se prodajajo avtomobili, odmerite NUSZ za zazidano stavbno zemljišče, če je taka površina opredeljena kot gradbeni inženirski objekt.

13. Se pravi večje naselje (npr. cel zgornji del Tuhinjske doline), ki je opremljeno z vaškim vodovodom, ne more biti v odmeri NUSZ?

Točno tako. Površine in stavbe, ki so opremljene z vaškim vodovodom, ne morejo/ne smejo biti vključene v odmero NUSZ.

14. Zadnje stališče MOP je drugačno kot je navedeno v priporočilih. US ne govori o neposrednem stiku, saj je možno pridobiti nujno pot. Kdaj se sedaj upošteva prostorsko zakonodaja in kdaj US?

Prostorska zakonodaja odločitev US ne more "povoziti". V zvezi z dostopom US pravi, da "mora imeti vsako zemljišče (zemljiška parcela) ZAGOTOVLJEN dostop do javnega cestnega omrežja. Vprašanje je torej, kdaj je dostop zagotovljen.

15. Ali lahko odmerimo NUSZ za NSZ, če je v PIA določeno, da se mora zgraditi transformatorska postaja, ki bo služila samo stavbam na obravnavanem zemljišču? Distributer električne energije je izdal dokument, da zemljišča trenutno ne more priključiti na električno omrežje...

Najbolj celovit odgovor boste našli v točki B - I. obrazložitve odločbe US, objavljene v Ur. Listu RS, št. 120/06. Če na območju ni možnosti priključitve na električno omrežje, NUSZ ne boste mogli zakonito odmerit.

16. G. Kralj navaja, da določba petega odstavka 60. člena ZSZ-84 ne velja več. Kako je z odmero NUSZ za zunanja parkirišča ob npr. trgovskih centrih? Kot gradbeni inženirski objekt najbrž odmera zanje ni sporna, ali?

Za tako parkirišče se lahko NUSZ odmeri le, če je v gradbenem dovoljenju eksplicitno (z vrsto objekta po CC-SI) navedeno, da se ga gradi kot GIO.

17. Torej se po novem za cerkve odmerja NUSZ?

Da. Tako izhaja iz odločbe ustavnega sodišča št. U-I-11/16-29 z dne 17. 9. 2020 (podrobno o tem v točkah 35. do 42. obrazložitve odločbe US).

18. Ali je potrebno spremeniti odlok za odmero, če je v njem določena oprostitev za ZSZ in NSZ, ki se uporabljajo za potrebe obrambe RS ter za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost?

Podlago za odmero imate že v zakonu.

19. Kaj pa šole (javne ali v zasebni lasti) in objekti v lasti lokalnih skupnosti?

Da, za njih se NUSZ odmerja. Ni pa nezazidano SZ zemljišče, ki je namenjeno gradnji npr. šole.

20. A za gasilske domove je potrebno odmeriti NUSZ oz. nepremičnine katerih lastnik so raznorazna društva?

Da, za njih se NUSZ odmerja.

21. V Odloku za odmero imamo tudi določila za druge poslovne površine: »Poslovne površine so tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, manipulativne površine, na katerih se opravlja poslovna dejavnost, gostinski vrtovi, ki niso stavbe, površine za obratovanje bencinskih servisov in druge površine, namenjene opravljanju poslovne dejavnosti.« Ali je potrebno v odloku le-to spremeniti?

Tega dela odloka ne izvajate več. Torej dopolnite podatke o odmeri. Pri spremembi odloka, pa takšno določilo črtate.

22. Ali se odmeri NUSZ za cerkve kljub temu, da je ta označena kot spomenik lokalnega pomena z odlokom?

Odmera je določena na posamezno stavbo in ne na njen status.

23. Menim, da je začetek gradnje je prva lopata po ZGO-1 in ne vgradnja materialov.

Tolmačenje ministrstva, kdaj se šteje, da je gradnja začeta, izhaja iz sodne in inšpekcijske prakse.

24. Petletna oprostitev začne teči od \_\_\_1 dalje (od datuma vložitve vloge za oprostitev) in traja do \_\_\_\_ (pet let od vselitve).

Petletna oprostitev začne teči od dneva vselitve v stanovanje - tako piše v zakonu, in ne od dneva vložitve vloge. Tudi npr. gradbeno dovoljenje ne začne veljati z dnem, ko je oddana vloga.

25. V OPN imamo določeno: velikost parcel za stanovanjsko gradnjo v podeželskih naseljih na ravnem terenu mora biti najmanj 400 m<sup>2</sup>, na terenu z nagibom nad 25 % pa 500 m<sup>2</sup> in obcestna širina parcele najmanj 14 m; manjše parcele od teh površin so dopustne v slemenskih naseljih tipa S3, vendar ne manjše od skupne površine tlorisa stavbe in 1,5 kratnika površine stavbe za funkcionalno zemljišče, širina pa je lahko ožja v tipu naselij z vzorcem postavitve ene stranice na posestno mejo ali drug manjši odmik od predpisanega. Kako v tipu slemenskih naselij S3 določiti NSZ?

Tu gre za vprašanje načina določitve PIP o določitvi gradbene parcele v OPN ter vprašanje razumevanja in uporabe lastnega prostorskega akta. Predlagam, da način določanja NSZ razdelate z izdelovalcem vašega OPN.

26. Prosim navedite še enkrat katera je Odloča US z leta 2006 glede ZSZ in NSZ

<https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2006-01-5106/odlocba-o-ugotovitvi-da-cetrti-odstavek-218-b-clena-zakona-o-graditvi-objektov-kolikor-se-nanasa-na-zemljiske-parcele-z-obmocij-za-katere-je-sprejet-drzavni-ali-obcinski-lokacijski--nacrt-ni-v-neskladju-z-ustavo-ce-se-razlaga-tako-da-se-tudi-zanje-placuje-nadomestilo-le-ce-imajo-dostop-do-javnega-cestnega-omrezja-in-je-za-njih-mozno-izvesti-prikljucke-na-javno-vodovodno-omrezje-javno-elektroenergetsko-omrezje-in-javno-kanalizacijsko-omrezje-kolikor-ni-dovoljena-gradnja-greznic-ozroma-malih-cistilnih-naprav-in-o-zavrnitvi-pobude-za-zacetek-postopka-za-oceno-ustavnosti-dolocb-vi--poglavja-zakona-o-stavbnih-zemljiscih-in-218--do-218-d-clena-zakona-o-graditvi-objektov-razen-glede-cetrtega-odstavka-218-b-clena-ter-o-razveljavitvi-odlokov-o-nadomestilu-za-uporabo-stavbnega-zemljisca-v-obcini-domzale-v-obcini-lukovica-v-obcini-hoce---slivnica-in-v-mestni-obcini-celje-kolikor-urejajo-odmero-nadomestila-za-uporabo-stavbnega-zemljisca-od-nezazidani>. Gre za odločbo št. U-I-286/04-46, objavljena v Uradnem listu RS, št. 120/06.

27. Glede na to, da bomo po novem obračunavali NUSZ tudi za objekte verskih skupnosti in za versko dejavnost (po že veljavnem odloku, kjer teh ne izključuje, ali navaja kot možnost oprostitve,..), ali je potrebno o tem predhodno obvestiti "zavezance", župnišča.

Ni treba, je pa dobro. Zakone mora sicer spremljati vsak zavezanec sam. Zagotovo pa je dobro, da občine s spremembo podatkov zavezance seznanite.

28. Kako naj občina ve, kdaj je investitor vložil prijavo začetka gradnje na upravno enoto?

Preko sistema e-graditve boste občine o tem obveščene. Do dokončne vzpostavitve e-graditve, pa predlagamo, da upoštevate prakso, ki izhaja iz ZGO-1. Namreč podatke posredujete le enkrat letno.

29. Mi imam v odloku navedeno, da se NUSZ ne plačuje za zemljišča ter objekte in stavbe, ki jih določa 59. člen ZSZ. Ali moramo odlok spremeniti, da lahko tem objektom v letu 2022 odmerimo NUSZ?

Kot je bilo pojasnjeno - če ste oprostitve v celoti črtali iz odloka, je podlaga še vedno v drugem do četrtem odstavku 59. člena ZSZ-84.

- Oprostitev iz odloka nismo črtali, glede na to, da imamo v odloku določbo, kot sem jo navedla. Torej ali lahko kljub tej določbi cerkvam v letu 2022 odmerimo NUSZ, brez da bi spreminjali odlok?

Če jih niste črtali, jih boste s spremembo odloka, sicer pa upoštevate odločbo ustavnega sodišča 2020.

30. Ali razumem prav; za odmero NUSZ mora biti objekt priključen na javno kanalizacijo in javni vodovod in elektriko? Ali je dovolj, da je priključen na j. kanalizacijo in j. vodovod?

Ne. Minimalni pogoji so določeni v drugem delu drugega odstavka 58. člena ZSZ-84, kjer je eksplicitno navedeno, da morajo biti zemljišča za odmero NUSZ opremljena z najmanj vodovodnim in električnim omrežjem.

31. Nove odloke bomo torej morali spreminjati oz. uskladiti s predpisi oz. z novimi razlagami US. Kako bomo sledili zakonitosti odmer v letu 2022, saj sprememb odlokov v tem letu ni mogoče izpeljati?

Kot je bilo razloženo - odločbe ustavnega sodišča so zavezujoče in torej veljajo za vse. Drugače povedano - veljajo neposredno. Torej jih pri odmeri za 2022 lahko neposredno uporabite. V kolikor boste izvajali večje spremembe v samem odloku, lahko nova dejstva upoštevate pri spremembi odloka. Seveda v kolikor je odlok bil uveljavljen na podlagi določb trenutno veljavnega ZIPRS-a. Sicer pa morate tako ali tako pripraviti nov odlok.

32. Želela bi dodatno pojasnilo glede odmere zunanjih poslovnih površin. V odloku imamo navedeno, da "v površino zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se štejejo tudi zunanje poslovne površine, ki se uporabljajo kot spremljevalne površine za opravljanje poslovne dejavnosti. To so zunanja parkirišča, zunanje manipulativne površine, delavnice na prostem, nepokrita skladišča, športna igrišča" sedaj pa razumem, da temu ni tako. Ali to pomeni, da moramo vse te površine izvzeti? Glede na to, da imamo teh površin ogromno, saj imamo cono, kako naj to sploh popravimo oziroma kako naj zavezancem obrazložimo zakaj smo do sedaj to obračunavali in zakaj sedaj ne več? Hvala za pojasnilo.

Taka dikcija v odloku je še posebej nerodna, saj z njo niste definirali poslovne površine stavbe (peti odstavek 60. člena ZSZ-84), ampak ste neposredno posegli v definicijo zazidanega stavbnega zemljišča po 218. členu ZGO-1.

33. Mi imam v odloku navedeno, da se NUSZ ne plačuje za zemljišča ter objekte in stavbe, ki jih določa 59. člen ZSZ. Ali moramo odlok spremeniti, da lahko tem objektom v letu 2022 odmerimo NUSZ?

Kot je bilo pojasnjeno - če ste oprostitev v celoti črtali iz odloka, je podlaga še vedno v drugem do četrtem odstavku 59. člena ZSZ-84.

34. Oprostitev iz odloka nismo črtali, glede na to, da imamo v odloku določbo, kot sem jo navedla. Torej ali lahko kljub tej določbi cerkvam v letu 2022 odmerimo NUSZ, brez da bi spreminjali odlok?

Če jih niste črtali, jih boste s spremembo odloka, sicer pa upoštevate odločbo ustavnega sodišča 2020.

35. Vlagatelj za 5-letno oprostitev je vseljen v objekt, ki nima še uporabnega dovoljenja. V uradni evidenci ni prijavljenih na naslovu. Kateri datum se tu upošteva?

Če nihče ni uradno vseljen, potem tudi ne more biti oproščen plačila, saj pogoji za oprostitev niso izpolnjeni. Za tak objekt NUSZ odmerite , vlogo za oprostitev zavrnete.

36. Zavezanec za NUSZ dokazuje vseljenost v objekt s potrdilom o prijavi stalnega prebivališča. Vlogo za oprostitev poda npr. komaj čez 2 leti po vseljenosti. Od katerega datuma naprej je oproščen plačila NUSZ? Ali mu mora občina vrniti odmerjen znesek za prvi dve leti?

Do oprostitve je upravičen do 5 let od dneva vselitve. Torej bo v tem primeru oproščen od oddane vloge do izteka 5-letnega obdobja; za preostala 3 leta. Odmerjenega zneska se ne vrača.

37. Pravica se uveljavlja na podlagi vloge zavezanca (ni avtomatizma). Če zavezanec te pravice ne uveljavlja pravočasno, je prekludiran za tisti rok, ki ga ni uveljavil, pa bi ga lahko.

Če nekdo prepozno vloži vlogo (predvidevam, da govorite o 5-letni oprostitvi), je pač oproščen le za obdobje od vložitve vloge, do preteka pet let od dneva vselitve. Če 5-letni rok od dneva vselitve zamudi, ga pač ni mogoče oprostiti.

38. Ali je potrebno glede na odločbo US sedaj iz evidenc NUSZ izločiti vse zunanje poslovne površine (odprta skladišča, parkirišča, manipulacijske površine), ki niso del gradbene parcele poslovnega objekta? Kako pridobiti podatek o gradbeni parceli za starejše industrijske, poslovne stavbe...?

Navedene površine izločate, če SO na gradbeni parceli in če niso opredeljene ko gradbeni inženirski objekti.

39. Torej se po novem za cerkve odmerja NUSZ?

Da. Tako izhaja iz odločbe ustavnega sodišča št. U-I-11/16-29 z dne 17. 9. 2020 (podrobno o tem v točkah 35. do 42. obrazložitve odločbe US).

40. Kaj je kriterij za "vselitev". Morda prijava stalnega prebivališča ali je potrebno izvesti ugotovitveni postopek.

Prijava stalnega prebivališča.

41. Kako ugotoviti dan vselitve? Izjava stranke? Datum prijave stalnega bivališča ni nujno enak dnevu vselitve.

Organi javne uprave smo dolžni uporabljati uradne podatke, torej, prijava stalnega bivališča.

42. Ali to pomeni, da se ne obračuna samo vodovod, ostalo pa (kanalizacija...)? Ali je NUSZ enak nič?

Zavezanec, ki nima možnosti priključitve na javni vodovod, sploh ni zavezanec oziroma nepremičnina, ki je ni mogoče priključiti na javni vodovod, sploh ni odmerni predmet (je ni v seznamu).

43. V Odloku za odmero imamo tudi določila za druge poslovne površine: »Poslovne površine so tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, manipulativne površine, na katerih se opravlja poslovna dejavnost, gostinski vrtovi, ki niso stavbe, površine za obratovanje bencinskih servisov in druge površine, namenjene opravljanju poslovne dejavnosti.

Tega dela odloka ne izvajate več. Torej dopolnite podatke o odmeri. Pri spremembi odloka, pa takšno določilo črtate.

44. Ali je potrebno v odloku le-to spremeniti?

Spremenite ob prvih spremembah, ne glede na to pa tega določila že najmanj od lani ne smete uporabljati, razen v primeru, če gre za nezazidano SZ v povezavi z njegovo opredelitvijo, če objekt nima določene gradben parcele

45. Kaj je razlika pri odmeri, če ima objekt zasebni vodovod, ker v naselju ni javnega vodovoda in greznico, če v naselju ni javne kanalizacije? V obeh primerih je dovoljena gradnja stavb, rešuje pa se z zasebnim vodovodom oz. zasebnim odvajanjem odpadnih voda. Zakaj se pri drugem lahko odmeri NUSZ, pri prvem pa ne?

Tako je. Tu obstaja razlika med razumevanjem zagotavljanja komunalne opreme po ZUreP-2 (samooskrba) in po pravilih za odmerjanje NUSZ.

46. Kako je pri izdaji odločbe o oprostitvi MED LETOM (npr. za novogradnjo po vselitvi). Se odločba o oprostitvi pošlje na FURS in nato FURS vrne že plačan del NUSZ?

Glejte sodbo: IU 193/2019.

47. Kaj v bistvu spremembe pri vodenju podatkov nepremičninskih evidenc GURS pomenijo za odmero NUSZ za leto 2022?

Ni spremembe. V marcu 2024 je predvidena selitev podatkov, vsi uporabniki bodo dobili podatke izpisane na dan pred zaprtjem podatkov, torej na zunanje uporabnike ne vpliva.



48. Glede oprostitev za 5let; če se oprosti za pet let je enako od 1.1. do 31.12. (čez pet let), kot če je npr. od 24.10. do 23.10. čez pet let..

Praktično morda lahko drži, pravno pa ne. Vrednost točke se spreminja, s tem pa se spreminja tudi višina odmere.

49. Ali na klicnem centru nimajo vpogleda v podatke GURS-a ? Veliko imamo tudi primerov, ko klicni center FURS-a predlaga stranki pritožbo, ker naj površina na odmeri NUSZ ne bila skladna s podatki GURS-a. Ko podatke preverimo, ugotovimo, da je odločba skladna s podatki GURS-a. Predlog torej, da referente na klicnem centru obvestite, da naj preden zavezancu predlagajo pritožbo, vpogledajo v podatke GURS-a in šele nato predlagajo zavezancu pritožbo.

Gre za vsebino pritožb in informatorji ne morejo dati informacij ali je površina v odločbi ustrezna ali ne. To je treba preveriti preko občinske evidence. V občinskih odlokih in zakonih je namreč nekaj posebnosti glede površin, zato je treba vsak konkretni primer preveriti temeljito.

50. Bi prosil, če Finančni urad res preveri formalne pogoje, saj smo prejeli pritožbe po 406. členu ZDAVP-2, kjer FU ni preveril roka in je poslal zaprosilo za mnenje kljub temu, da je bila pritožba prepozna

Finančni uradi imajo ustrezna pojasnila glede ugotavljanja pravočasno vloženi pritožb in morajo postopati, kot navedeno v predstavitvi.

51. Ali lahko FURS zavezancu A, ki mu je v tekočem odmernem letu že bila izdana odmerna odločba, izda dodatno odmerno odločbo, ki je posledica pritožbe zavezanca B?

Da, vendar skozi obnovo postopka

52. Vendar, če je odločba za leto 2021 že izdana, stranka pa se vseli 1.12.2021 ni mogoče dati oprostitev od 1.12.2021. Ali pač?

Takšna je davčna praksa in tako tudi izhaja npr. iz sodbe I U 521/2015.. na temo oprostitev je izdana tudi sodba I U 193/2019

53. Če prav razumem, zavezancu se med letom, ko se priseli v novo hišo/stanovanje in se ga z odločbo občinske uprave oprosti plačila NUSZ, odločba FURS, ki je pravnomočna, ne more popraviti? Zamakniti pa se mu oprostitev tudi ne sme, da bi potem bila od 1.1. naslednje leto. Zavezanec je potem vedno na slabšem.

Takšna je davčna praksa.. sodbi na temo oprostitev sta I U 193/2019 in I U 521/2015. Kot povedano se v pravnomočno odločbo lahko poseže zgolj z izrednimi pravnimi sredstvi, po pogojih iz ZUP in ZDavP-2.