

Najpogostejša vprašanja o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča – NUSZ

1. Kakšna je pravna podlaga za odmero NUSZ?

Osnovna zakonska podlaga za odmero NUSZ je določena v VI. poglavju Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/1984, v nadaljevanju: zakon) in Zakonu o urejanju prostora (Uradni list, št. 61/17).

Zakonske podlage, ki veljajo na območju Mestne občine Maribor, so podane v Odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča Medobčinski uradni vestnik, št. 28/2018, v nadaljnjem besedilu: odlok).

2. Od katerih površin se izračunava NUSZ?

Pri izračunu NUSZ se upoštevajo podatki, pridobljeni z uradne evidence (zemljiškega katastra, katastra stavb ali registra nepremičnin), ki jih vodi Geodetska uprava RS (v nadaljevanju: GURS).

Stanovanjska površina je neto tlorisna površina (površina dela stavbe) oz. skladno z opredelitvijo v zakonu »čista površina sob, predsobe, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugi zaprti prostori stanovanja ter čista tlorisna površina garaže za osebne avtomobile«.

Način izračuna neto tlorisne površine :

- dela stavbe – izračuna se tako, da se seštejejo površine vseh prostorov, ki pripadajo delu stavbe.
- dela stavbe, ki leži v več etažah – vsota površin prostorov v vseh etažah, ne glede na to ali so prostori med seboj povezani ali ne (poenostavljeno: če ima hiša 3 etaže – klet, pritličje in mansardo, se seštejejo vsi neto tlorisi etaž, tudi klet in garaža).

Poslovna površina je neto tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.

3. Zakaj je prišlo do razlike v površinah glede na podatke iz preteklih let?

Izračun NUSZ je v preteklih letih temeljil na drugih podlagah ter neenotnih in deloma zastarelih evidencah o površini objektov, zato je možno, da se je preteklosti NUSZ odmerjalo od površine, ki je bila manjša od dejanske.

Površine, ki so navedene v informativnih izračunih za leto 2019 izhajajo izključno iz uradnih evidenc GURS. Tak zajem podatkov je skladen s pozivom, s katerim so septembra 2016 ministrstva, pristojna za okolje in prostor, finance ter javno upravo vsem občinam v Republiki Sloveniji posredovala »sistemska priporočila za izboljšanje sistema za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča«, kjer občine napotujejo na upoštevanje podatkov iz uradnih evidenc.

4. Kateri organ je pristojen za odmero NUSZ?

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči ima javno pooblastilo Mestne občine Maribor, da pripravlja podlage za izdajo odločb o NUSZ in vodi vse potrebne evidence.

Odločbe po uradni dolžnosti izdaja pristojni finančni urad na podlagi občinskega odloka in vrednosti točke, veljavne na dan 1. januarja leta, za katerega se odmerja nadomestilo.