



Foto: osebni arhiv

Kako se pritožiti na NUSZ in uspeli

Ste vedeli, da etažni lastnik pisarniških prostorov v večnadstropni stavbi lahko plačuje 40 odstotkov višji NUSZ kot sosednje podjetje nadstropje nižje, pa čeprav gre za identične prostore?

Stane Petavs



svetovalec

Namembnost prostorov je navadno ključna pri višini odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Kaj lahko podjetje v takem primeru stori? Dober poznavalec nepremičnin in častni član Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI Slovenija Franci Gerbec svetuje:

1. Preverite podatke

Prizadeti etažni lastnik naj najprej pregleda podatke o površini svojih prostorov na Geodetski upravi RS, in sicer v katastru stavb ter registru nepremičnin. Tako bo ugotovil, ali so podatki o površinah na odločbi o odmeri NUSZ pravilni vsaj glede površine.

2. Zahtevajte vpis pravih podatkov

Če neto tlorisne površine ne ustrezajo niti dejanskemu stanju, predvsem pa ne podatkom iz katastra stavb in registra nepremičnin, naj vloži na občino zahtevo za vpis pravih podatkov in priloži omenjene podatke. Zahteva naj, da občina izda odločbo o popravilu podatkov. Občine se temu običajno upirajo, češ da ne gre za upravno odločitev. »To seveda ni res, ker se finančna uprava pri izdaji odločbe o odmeri NUSZ v celoti opira samo na podatke občine in sama ne vodi nobenega ugotovitvenega postopka.«

3. Preverite podatke o namenu rabe

Lastnik naj preveri podatke o namenu rabe prostorov, ki so vpisani v katastru oziroma registru. Ti namreč močno vplivajo na NUSZ, ker so po občinskih odlokih določene zelo različne točke glede na namen rabe posameznih nepremičnin. Lastnik sam mora poskrbeti, da so podatki o namenu rabe pravilni, zato jih je dolžan sporočiti občini. Občine zelo pogosto uporabljajo podatke iz SKD statistične klasifikacije dejavnosti lastnika, kar pa ni pravilno, saj je odločilna dejanska raba prostorov, je prepričan Gerbec.

4. Pozanimajte se o komunalni opremljenosti

Preverijo naj se tudi podatki o dejanski komunalni opremljenosti stavbe.

5. Ne čakajte na naslednjo odmero

Kot opozarja Leon Kobetič iz podjetja Locus, prostorske informacijske rešitve, morajo biti iz odločbe o odmeri NUSZ nedvoumno razvidni vsi podatki o nepremičninah, ki so predmet odmere. Ker podatki izhajajo iz različnih evidenc, med katerimi nekatere niti niso javno objavljene, je pozoren pregled podatkov nujen. Odločba, ki ne vsebuje vseh potrebnih podatkov, ni ustrezna. **Preverite, kakšni so občinski načrti**

Poslovne nepremičnine predstavljajo 35 odstotkov vseh nepremičnin, z njimi pa se zbere 80 odstotkov NUSZ, je bilo moč slišati na seminarju Poslovne akademije GZS: Danes NUSZ jutri davek na nepremičnine - kako se pritožiti in uspeli? Pravniki Rajko Pirnat je med drugim povedal, da je zakonska ureditev NUSZ tako katastrofalna, da je prav čudno, da Ustavno sodišče še ni vsega skupaj ukinilo.

Seznanite se z občinskim odlokom, ki ureja NUSZ. Če menite, da je katerikoli podatek neskladen z odlokom, zahtevajte od občine pojasnilo. Od nje zahtevajte tudi izpis iz uradne evidence za vse podatke, ki vplivajo na NUSZ. Ne čakajte na naslednjo odmero. Naredite to takoj.

6. Kakšne podatke ima občina?

Za odmero NUSZ pri nezazidanih stavbnih zemljiščih se ne uporabljajo podatki neposredno iz registra nepremičnin, temveč iz zbirke, ki jo vodijo občine.

7. Ste res lastniki.

Manca Plazar iz občine Piran k temu dodaja, da naj zavezanci za NUSZ preverijo tudi lastništvo površin; če so vse površine, ki se obračunajo, res njihove. Glede velike razlike v odmeri iz začetka članka pa je seveda tudi možno, da po napačnem izračunu plačuje sosed. [gg](#)



Foto: Depositphotos