

NEPREMIČNINSKE ZAGATE

Plačilo zemljišča in parkirišče ob bloku

Sem stanovalka v bloku v naselju Borova vas, parcelna številka Spodnje Radvanje 2355. Dobila sem položnico za plačilo zemljišča, in sicer 8,90 evra za tri mesece. Mi lahko razložite, za kateri del zemljišča ter za koliko kvadratov plačujem, saj si tega ne znam obrazložiti iz odločbe. Zanima me tudi, ali je parkirišče ob bloku javno ali se lahko postavi tabla z napisom Samo za stanovalce blokov od na primer 8 do 16.

Bralka iz Borove vasi



Odgovarja Manja Valdhuber, nepremičninska družba Atrium nepremičnine, d.o.o.:

“Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) ni davek, temveč obvezna dajatev, ki jo ureja zakon o stavbnih zemljiščih (Ur. l. SRS, št. 18/84, SRS32/85, SRS 33/89, RS 24/92, RS 29/95, RS 44/97 ZSZ, ki se še vedno uporablja glede na določbe 5. točke prvega odstavka 179. člena zakona o urejanju prostora - Ur. l. RS, št. 110/02 in 8/03-ZureP-1). Ta določa, da se nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja, na območjih, ki so določena za stanovanjsko ali drugačno kompleksno gradnjo, na območjih, za katera je sprejet prostorski izvedbeni načrt, in na drugih območjih, ki so opremljena z vodnim in električnim omrežjem, pri tem pa je zavezanec za plačilo neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe, to je imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora in imetnik stanovanjske pravice. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča določi občinska skupščina v skladu z dogovorom o usklajevanju meril in območij, na katerih se plačuje nadomestilo, in v skladu z dogovorom za določanje nadomestila

za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga sklenejo občine, pri čemer upoštevajo zlasti:

- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter možnost priključitve za te objekte in naprave;
- lego in namembnost ter smotrno izkoriščanje stavbnega zemljišča;
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih;
- merila za oprostitev plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Naloga davčnega organa je, da za občine opravi odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za posamezno leto na podlagi podatkov, ki mu jih posredujejo občine do 31. marca za tekoče leto oziroma v treh mesecih po prejemu podatkov. Davčni organ izda odločbe po uradni dolžnosti na podlagi občinskega odloka in vrednosti točke, veljavne na dan 1. januarja leta, za katero se določa nadomestilo. Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča, ki je po prostorskem izvedbenem načrtu določeno za gradnjo oziroma za katero je pristojni organ izdal lokacijsko dovoljenje. Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe. Stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsobe, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostoro-

rov stanovanja in čista tlorisna površina garaže za osebne avtomobile. V vašem primeru predvidamo, da ste dobili odločbo za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča, to je za stanovanje, ki se odmeri glede na stanovanjsko površino. Praviloma je površina stanovanja, od katerega se odmerja nadomestilo, navedena v odločbi, če pa površine ni mogoče razbrati, vam priporočamo, da v ustrezni službi občine preverite, ali razpolagajo s pravimi podatki o izmerah vašega stanovanja. V vsakem primeru pa je v okviru davčne reforme pripravljen predlog novega zakona o davku na nepremičnine, s katerim se želijo v obdavčitev zajeti objekti in zemljišča kot del premoženja fizičnih in pravnih oseb, davek pa bo nadomestil davek na posest stavb, določen v zakonu o davkih občanov, in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, določeno v zakonu o stavbnih zemljiščih. Prihodki od davka na nepremičnine bodo tako kot sedaj vir občinskih proračunov.

In še k drugemu vprašanju: ali je parkirišče ob bloku javno? Pogosto je zemljišče, ki je neposredno namenjeno redni rabi večstanovanjske stavbe in zajema zemljišče, brez katerega stavba ne more funkcionirati, kot so denimo dostopne poti, dovozi, parkirni prostori, prostori za smetnjake..., solastnina stanovalcev v večstanovanjski stavbi. Lahko pa je tako zemljišče ali del zemljišča, ki ni neposredno namenjeno redni rabi večstanovanjske stavbe in se ne šteje za njen skupni del, opredeljeno kot javno dobro. Stvarnopravni zakonik opredeljuje pojem jav-

no dobro kot stvar, ki jo v skladu z njenim namenom ob enakih pogojih lahko uporablja vsakdo (splošna raba). Če je zemljišče parkirišče opredeljeno kot javno dobro, si takega zemljišča ni možno prisvojiti ali komu drugemu preprečiti uporabo, saj ga lahko po določbi SPZ uporablja vsakdo. Če pa je zemljišče parkirišče opredeljeno kot skupni del stanovanjske stavbe oziroma kot tako imenovano funkcionalno zemljišče, ga lahko uporabljajo vsakokratni etažni lastniki v skladu s solastniškim deležem oziroma v skladu s pogodbo o medsebojnih razmerjih. Etažni lastniki se lahko na zboru lastnikov dogovorijo, na kak način bodo parkirišče v solastnini uporabljali in na kak način bodo onemogočili uporabo parkirnih prostorov nelastnikom. Da bi lahko podali odgovor, ali je parkirišče pri bloku javno ali ne, bi potrebovali točno parcelno številko, na katerem so parkirni prostori. Iz vpogleda v geodetski posnetek GURS-a je razvidno, da je na parc. št. 2355, k. o. Spodnje Radvanje, zgrajena stanovanjska stavba. Žal iz podatkov, ki ste jih posredovali, ni mogoče razbrati, katero parkirišče imate v mislih.”

 Partizanska 13 a/I
2000 Maribor
Tel.: 02/252-44-31

- URBANISTIČNA DOKUMENTACIJA
- VELIKA IZBIRA TIPSKIH PROJEKTOV
- PROJEKTI ZA GRADBENO DOVOLJENJE
- LEGALIZACIJA ČRNIH GRADENJ
- TEHNIČNO SVETOVANJE IN NADZOR

www.gradbit.si gradbit@triera.net

 02/320 10 45
Info@prodom.si

- URBANISTIČNA DOKUMENTACIJA
- KATALOGI TIPSKIH STANOVANJSKIH PIS
- PROJEKTI ZA GRADBENO DOVOLJENJE
- LEGALIZACIJE ČRNOGRADENJ

TRŽAŠKA 45, 2000 MARIBOR