



## **Mnenje župana v zvezi s predlogom Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Šempeter - Vrtojba (Uradni list RS, št. 87/24) v skladu z 2. odstavkom 33. člena poslovnika občinskega sveta**

Iz uvoda obrazložitve predlaganega odloka izhaja, da bi naj pred sprejetjem veljavnega odloka na občinskem svetu bili predstavljeni zastareli podatki o nepremičninah, ki niso odražali prave višine nadomestila in so bistveno odstopali od uradnih GURS evidenc. To je popolna neresnica, saj je občinska uprava z zunanjim izvajalcem uporabila edine takrat obstoječe in veljavne podatke iz evidence stavbnih zemljišč s katerimi je razpolagala in jih dopolnjevala vse od ustanovitve občine dalje. Resnica pa je, da je v letu 2025 po uveljavitvi odloka občinska uprava naročila prenovo evidenc, ki se je med drugim izvedla tako, da so se podatki uskladili tudi z evidencami geodetske uprave. Zavezanci so imeli v zvezi s tem možnost podati svoje mnenje in uskladiti podatke. Podatki (pred prenovo evidenc), ki so bili predstavljeni niso bistveno odstopali od uradnih evidenc GURS, so pa bili v občinskih evidencah evidentirani skladno s starim odlokom in v neskladju z veljavnimi predpisi in pravno prakso. Tudi zaradi tega je bilo potrebno sprejeti nov odlok, ki je omogočil vzpostavitev ustrezne evidence.

Navedbe o številnih pritožbah zavezancev so izrečene na pamet in ne držijo. V postopku usklajevanja se je velika večina zadev uskladila, postopki so potekali ažurno, nihče ni bil zaradi tega v težkem položaju.

Se je pa že v postopku usklajevanja ugotovilo, da so nekateri zavezanci nezadovoljni s predvideno odmero NUSZ za zunanje poslovne površine, kar sicer predpisi nalagajo, s starim odlokom pa to ni bilo ustrezno urejeno.

Nova višina nadomestila se v nobenem primeru ni dvignila za navedene odstotke in tudi v povprečju ne.

Veljavni odlok o NUZS nikakor ni nesorazmerno posegel v odmero nadomestila za zunanje poslovne površine, kar je v resnici še najbolj razvidno iz odgovora občine Območni obrtno-podjetniška zbornici Nova Gorica in Gospodarski zbornici Slovenije Severno Primorski gospodarski zbornici Nova Gorica, ki ga prilagam.

Za leto 2025 je finančna uprava odmerila zavezancem skupno 1.426.000 EUR nadomestila, od tega za zunanje poslovne površine 489.500 EUR. Če bi bile točke spremenjene kot so navedene v predlaganem odloku, bi znašalo NUSZ za zunanje poslovne površine 163.000 EUR, kar pomeni **326.500 EUR manj prihodkov** za občino. V predlogu odloka sicer finančne posledice niso navedene, kar je razumljivo, saj jih brez podatkov, ki pa bi jih občinska uprava lahko dala, ni mogoče določiti.

Občina Šempeter - Vrtojba zagotavlja tako stanovalcem kot tudi podjetjem javno infrastrukturo v zelo velikem obsegu z zmogljivostjo, ki je drugod težko primerljiva in na ta način zagotavlja možnost delovanja in pridobivanja dohodka. Vzdrževanje take infrastrukture v ustreznem stanju, ki to dolgoročno omogoča, ne more biti brezplačno ali prepoceni. Za



primerjavo z nekaterimi sosednjimi ali bližnjimi občinami vzemimo poslovno stavbo s 1.000 m<sup>2</sup> površine in 300 m<sup>2</sup> zunanjih poslovnih površin (recimo parkirišč). Obe občini, ki ju primerjava zajema, sta že povišali vrednost točke za leto 2026. Ker ima ena od občin z odlokom določeno različno vrednost obremenitve za različno vrsto poslovne dejavnosti, vzemimo tri različne dejavnosti, ki pa niso najvišje ovrednotene, zavzamejo pa najbrž največ površin.

SAMO SKLADIŠČA		OBČINA ŠEMPETER - VRTOJBA			
	površina m <sup>2</sup>	vrednost točke	točke	EUR / m <sup>2</sup> / leto	Znesek EUR
Poslovni namen - prid. dej.	1.000	0,0645	30	1,9350	1.935,00
Poslovni namen - prid. dej. - ZPP	300	0,0645	21	1,3545	406,35
	<b>1.300</b>	<b>2025</b>			<b>2.341,35</b>

SAMO SKLADIŠČA		MESTNA OBČINA NOVA GORICA					
	površina m <sup>2</sup>	vrednost točke	naselje Nova Gorica	vsa komunalna oprema brez avtobusnih postaj	faktor	EUR / m <sup>2</sup> / leto	Znesek EUR
Poslovni namen - prid. dej.	1.000	0,0075489	280	40	1	2,4156	2.415,65
Poslovni namen - prid. dej. - ZPP	300	0,0075489	250	40	1	2,1892	656,75
	<b>1.300</b>	<b>2026</b>					<b>3.072,40</b>

SAMO SKLADIŠČA		OBČINA AJDOVŠČINA					
	površina m <sup>2</sup>	vrednost točke	naselje Ajdoščina	vsa komunalna oprema	faktor	EUR / m <sup>2</sup> / leto	Znesek EUR
Poslovni namen - prid. dej.	1.000	0,003102	500	180	1	2,1094	2.109,36
Poslovni namen - prid. dej. - ZPP	300	0,003102	500	180	0,5	1,0547	316,40
	<b>1.300</b>	<b>2026</b>					<b>2.425,76</b>

SAMO INDUSTRIJA		OBČINA ŠEMPETER - VRTOJBA			
	površina m <sup>2</sup>	vrednost točke	točke	EUR / m <sup>2</sup> / leto	Znesek EUR
Poslovni namen - prid. dej.	1.000	0,0645	30	1,9350	1.935,00
Poslovni namen - prid. dej. - ZPP	300	0,0645	21	1,3545	406,35
	<b>1.300</b>	<b>2025</b>			<b>2.341,35</b>

SAMO INDUSTRIJA		MESTNA OBČINA NOVA GORICA					
	površina m <sup>2</sup>	vrednost točke	naselje Nova Gorica	vsa komunalna oprema brez avtobusnih postaj	faktor	EUR / m <sup>2</sup> / leto	Letni znesek EUR
Poslovni namen - prid. dej.	1.000	0,0075489	430	40	1	3,5480	3.547,98
Poslovni namen - prid. dej. - ZPP	300	0,0075489	250	40	1	2,1892	656,75
	<b>1.300</b>	<b>2026</b>					<b>4.204,74</b>



SAMO INDUSTRIJA		OBČINA AJDOVŠČINA					
	površina m <sup>2</sup>	vrednost točke	naselje Ajdoščina	vsa komunalna oprema	faktor	EUR / m <sup>2</sup> / leto	Znesek EUR
Poslovni namen - prid. dej.	1.000	0,003102	500	180	1	2,1094	2.109,36
Poslovni namen - prid. dej. - ZPP	300	0,003102	500	180	0,5	1,0547	316,40
	<b>1.300</b>	<b>2026</b>					<b>2.425,76</b>

SAMO TRGOVINA		OBČINA ŠEMPETER - VRTOJBA			
	površina m <sup>2</sup>	vrednost točke	točke	EUR / m <sup>2</sup> / leto	Znesek EUR
Poslovni namen - prid. dej.	1.000	0,0645	30	1,9350	1.935,00
Poslovni namen - prid. dej. - ZPP	300	0,0645	21	1,3545	406,35
	<b>1.300</b>	<b>2025</b>			<b>2.341,35</b>

SAMO TRGOVINA		MESTNA OBČINA NOVA GORICA					
	površina m <sup>2</sup>	vrednost točke	naselje Nova Gorica	vsa komunalna oprema brez avtobusnih postaj	faktor	EUR / m <sup>2</sup> / leto	Letni znesek EUR
Poslovni namen - prid. dej.	1.000	0,0075489	380	40	1	3,1705	3.170,54
Poslovni namen - prid. dej. - ZPP	300	0,0075489	250	40	1	2,1892	656,75
	<b>1.300</b>	<b>2026</b>					<b>3.827,29</b>

SAMO TRGOVINA		OBČINA AJDOVŠČINA					
	površina m <sup>2</sup>	vrednost točke	naselje Ajdoščina	vsa komunalna oprema	faktor	EUR / m <sup>2</sup> / leto	Znesek EUR
Poslovni namen - prid. dej.	1.000	0,003102	500	180	1	2,1094	2.109,36
Poslovni namen - prid. dej. - ZPP	300	0,003102	500	180	0,5	1,0547	316,40
	<b>1.300</b>	<b>2026</b>					<b>2.425,76</b>

Iz primerjave je jasno razvidno, da je obremenitev takega zavezanca, ki izvaja poslovno dejavnost, v občini Šempeter - Vrtojba najnižja.

Glede na navedena dejstva ocenjujem predlog spremembe odloka kot nepremišljen in za lokalno skupnost dolgoročno škodljiv. Škoda bo nastala tudi poslovnim subjektom, saj občina ne bo mogla zagotavljati ustrezne ravni vzdrževanja javne infrastrukture, kar bo oteževalo izvajanje poslovnih dejavnosti in razvoj novih. Predlog sprememb odloka je izrazito proti razvoju naravnano.

Določilo predloga sprememb odloka, da se odlok začne uporabljati s 1. 1. 2025, je protiustavno, kar potrjuje tudi praksa ustavnega sodišča. Predpisi lokalnih skupnosti ne morejo veljati za nazaj. Citat iz ene izmed odločb ustavnega sodišča: »Retroaktivnost je sicer izjemoma dovoljena, a le zakonu, če določi, da imajo posamezne njegove določbe učinek za nazaj, in to le v primeru, če to zahteva javna korist in če se s tem ne posega v pridobljene pravice (drugi odstavek 155. člena Ustave). Predpis lokalne skupnosti torej v nobenem primeru ne more imeti retroaktivne veljavnosti.« V primeru da bo predlog odloka sprejet, bom dolžan ravnati v skladu s 5. odstavkom 33. člena Zakona o lokalni samoupravi.



V našem konkretnem primeru so bile v davčnem postopku za leto 2025 že izdane odmerne odločbe. Na odločbe je bilo podanih relativno malo pritožb pa še te so se po večini nanašale na nepravilno določitev zavezanca.

Glede na vse navedeno, občinskemu svetu predlagam, da občinski svet skladno z 2. odstavkom 76. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Šempeter - Vrtojba predlagani Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Šempeter - Vrtojba zavrne.

**Milan Turk**  
**župan**