



Številka: 007-8/2024-322
Šempeter pri Gorici, 23. 1. 2025

Območna obrtno-podjetniška zbornica Nova Gorica

Ul. Gradnikove brigade 6
5000 Nova Gorica

Gospodarska zbornica Slovenije

Severno Primorska gospodarska zbornica Nova Gorica

Sedejeva ulica 2 A
5000 Nova Gorica

Odgovor na stališča v zvezi z občinskim odlokom o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča

V prilogi vam pošiljamo Poročilo družbe Structura d.o.o. o izdelavi odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Šempeter - Vrtojba, ki ga je družba kot izbrani zunanji izvajalec za pripravo novega odloka pripravila za občino v oktobru 2024.

Iz poročila je razvidno:

- iz katerih razlogov se je občina odločila za sprejem novega Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Šempeter - Vrtojba,
- kaj so bistvene prilagoditve novega odloka glede na sedaj veljavne predpise in pravno prakso ter dejansko stanje (enotno območje v občini, stanovanjski namen se ne deli na več skupin, poslovni namen se deli samo na pridobitno in nepridobitno dejavnost),
- kako naj bi spremenjeni način odmere vplival na obremenitev zavezancev,
- kakšna bi bila odmera v občini v primerjavi z nekaterimi drugimi občinami.

Razlogi so take narave, da občina ni mogla več odlašati s sprejemom novega odloka, saj je število postopkov pravnih sredstev (pritožbe, upravni spori), ki so se jih posluževali zavezanci, začelo naraščati do take mere, ki je onemogočala občinski upravi učinkovito izvajanje obstoječega odloka. Izid postopkov je postal preveč negotov, zaradi nove pravne prakse in zelo zastarelega besedila starega odloka.

S sprejemom novega odloka je občinska uprava na predlog zunanjega izvajalca želela poenotiti višino odmere za vse poslovne subjekte in sorazmerno obremeniti zavezance, ki uporabljajo poslovne prostore v stavbah in/ali zunanje poslovne površine.

Z odmero za leto 2023 po starem odloku, je občina nadomestilo obračunala 2.574 različnim zavezancem za 3.936 različnih odmernih predmetov (stavbe, zunanje površine in parcele). Prihodek občine iz naslova NUSZ je v letu 2022 znašal cca. 909.000 EUR. Višina točke se v letu 2023 in 2024 ni spreminjala (ravno tako ne bistveno odmernih površin). Simulacija prihodkov po spremenjenem odloku in odmernimi podatki iz leta 2022 je pokazala, da bi prihodek občine na letni ravni znašal cca. 987.000 EUR. Predvidena sprememba skupnih prihodkov iz naslova NUSZ bi tako znašala cca. 78.000 EUR (8,6%).

Novi predpisi in sodna praksa so zaradi normalnega izvajanja odmere NUSZ občini nalagali tudi pregled obstoječe evidence in uskladitev s podatki iz uradne evidence GURS. Česa takega občina ni storila še nikoli. Evidenca s katero je občina razpolagala, je temeljila na podatkih prenesenih v letu 1999 od prejšnje skupne



občine in usklajevane z zavezanci, pri čemer je najbrž vsem jasno, da zavezanci svoje dolžnosti sporočanja novih in spremenjenih podatkov niso v popolnosti izvajali, občina sama pa se tudi ni dovolj potrudila, da bi bila evidenca ažurna. Z vidika enakopravne davčne obravnave zavezancev ni dopustno, da bi občina še naprej uporabljala evidenco, ki bi ji lahko vsakdo oporekal v okviru pravnih sredstev, ki so zavezancem na voljo. Občina je za uskladitev podatkov z uradnimi evidencami drugih uradnih organov najela zunanjšega izvajalca z izkušnjami in ga pooblastila, da z zavezanci podatke pridobljene iz uradnih evidenc uskladi, zaradi česar je zunanji izvajalec zavezance o zbranih podatkih iz uradnih evidenc tudi pisno obvestil.

Vseh odmernih predmetov (stanovanjskih stavb, poslovnih stavb, zunanjih poslovnih površin in nezazidanih stavbnih zemljišč) je v prenovljeni evidenci okoli 5.600. Različnih zavezancev je 3.045 za stanovanjske stavbe, 363 za poslovne stavbe in 180 zunanje poslovne površine.

Koliko zavezancev je podalo konkretne pripombe na poslano obvestilo ločeno za stanovanjske stavbe, poslovne stavbe in zunanje poslovne površine zunanji izvajalec ni prešteval, na grobo pa razpolaga s podatkom, da je konkretne pripombe podalo 109 fizičnih oseb, med katere šteje tudi samostojne podjetnike in 38 pravnih oseb, kar predstavlja razred med 4 in 5 % vseh zavezancev.

Zunanji izvajalec je glede ureditve evidenc je v januarju 2025 pripravil tudi Zaključno poročilo Nadgradnja obstoječih evidenc NUSZ. Podatki o njegovih aktivnostih z zavezanci niso informacija javnega značaja in so zaupne narave. Vsekakor pa iz njih izhaja, da razlog za posamezne pripombe največkrat niso zelo velike razlike podatkov iz uradnih evidenc glede na dosedanjo odmero. Dogaja se, da dejanska raba stavb ne ustreza rabi, ki je navedena v katastru nepremičnin, vendar je za ureditev stanja odgovoren zavezanec, občina pa mora izhajati iz uradnih evidenc. Če in ko se bo stanje v uradni evidenci spremenilo, se bo spremenilo tudi v evidenci občine.

Poleg konkretnih pripomb je občina prejela tudi splošne pripombe bolj ali manj napisane po istem vzorcu brez konkretnih navedb, kaj naj bi bilo pri odmeri neustrezno. Pripomba je bila, da se je NUSZ preveč dvignilo. Od 56 je 18 zavezancev podalo tudi konkretne pripombe, ki jih je izvajalec enako kot ostale obravnaval in reševal. Ostali konkretnih pripomb na podatke niso poslali.

Od 56 zavezancev se za 6 zavezancev ne da primerjati odmere za leto 2023 in simulacijo za leto 2025, za 5 zavezancev je bila izračunana odmera v 2025 nižja od tiste v letu 2023, za preostalih 45 zavezancev bi bila odmera višja.

Skupni podatki za te zavezance:

poslovne stavbe				zunanje poslovne površine				skupaj			
2023		2025		2023		2025		2023		2025	
površina m ²	EUR	površina m ²	EUR	površina m ²	EUR	površina m ²	EUR	površina m ²	EUR	površina m ²	EUR
199.058	276.749	176.059	340.673	0	0	208.407	282.287	199.058	276.749	384.466	622.961

Iz teh podatkov je več kot očitno, da gre za zavezance, ki se jim je s simulirano odmero povečala predvsem odmera za zunanje poslovne površine. V prikazanih podatkih gre sicer za metodološko napako, saj so bila v odmero za leto 2023 vzete tudi nekatere zunanje poslovne površine, ki pa jih iz občinske evidence zaradi zastarele informacijske opreme ni mogoče enostavno določiti. Približno bi lahko rekli da je bilo v letu 2023 zunanjih poslovnih površin toliko, kot predstavlja razlika med površino poslovnih stavb v odmeri za leto 2023 in simulaciji za leto 2025, kar zneso skoraj 23.000 m² površin. V primerjavi z simulacijo odmere za leto 2025 (208.407 m²) to znese okoli 11 %. Zunanji izvajalec je izračunal, da je v simulaciji za leto 2025 za celotno občino predvidel 7 krat več zunanjih poslovnih površin kot doslej. Za hitro oceno lahko metodološko napako 10 % zanemarimo.



Vseh 56 podpisanih zavezancev skupaj je v letu 2023 ustvarilo 1.901.706.435 EUR (skoraj dve milijardi evrov) prihodkov. Če dve zelo veliki podjetji (Spar Slovenija d.o.o. in Mahle Electric Drives Slovenija d.o.o.) izvzemimo iz statistike, znašajo skupni prihodki ostalih podjetij 368.366.416 EUR, s simulacijo pa jim je bilo obračunano 417.693 EUR NUSZ, kar pomeni 0,113 procenta (1,13 promila). Iz tega bi sledilo, da se je težko strinjati s trditvijo, da naj bi spremenjen način obračunavanja NUSZ pomenil veliko breme za razvoj podjetniških dejavnosti in neposredno vplival na zmanjšanje konkurenčnosti podjetij.

Tak delež stroškov v prihodkih prav gotovo ne ogroža obstoja nobenega podjetja, težko bi rekli tudi, da pomembno vpliva na njegovo poslovanje. Gotovo pa je vzdrževana občinska infrastruktura (čemer je namenjeno NUSZ) nujen pogoj, da podjetja sploh lahko opravljajo svojo dejavnost.

Glede razvojne naravnosti sprejetega odloka smo seveda vedno odprti za nove predloge ukrepov, ki bi gospodarski razvoj v občini še pohitril. Zagotovo ne more biti »gibalo razvoja« pre nizko NUSZ s katerim občina ne zmore vzdrževati svoje infrastrukture, kar se nam že nekaj let dogaja. Občina od odmere za leto 2008 dalje vrednosti točke za odmero NUSZ ni spreminjala. Stopnja inflacije v obdobju od začetka januarja 2008 do konca decembra 2024 znaša 42,7 % (po podatkih SURS). Indeks razlike v ceni za gradbeno inženirske objekte pa od decembra 2007 do decembra 2023 (leto 2024 ni zajeto) 1,769 torej 76,9 %. Občin niti približno ni dvignila vrednosti točke v taki višini, glavnina višjih zneskom je namreč nastala zaradi zunanjih poslovnih površin, za katere doslej NUSZ ni bilo odmerjeno.

Seveda se marsikdo rad primerja tudi z drugimi občinami, čeprav Občina Šempeter - Vrtojba z ostalimi občinami ne tekmuje, pač pa na primeren način izkorišča svoje naravne, geografske in druge danosti, da poleg kvalitetnih poslovnih con z urejeno infrastrukturo za podjetja, omogočamo tudi kvalitetno življenje občanom in vsem, ki tu živijo in delajo.

Strinjamo se z vami, da bi lahko na območju goriške poenotili način in višino obračunavanja NUSZ. Po naših podatkih NUSZ v Občini Šempeter - Vrtojba ne odstopa od NUSZ v sosednji Mestni občini Nova Gorica, niti v drugih bližnjih primerljivih občinah. Za primer vzemimo poslovno stavbo s skupno površino 1.000 m² in 1.000 m² zunanje poslovne površine. V tabeli je izračun za leto 2024 po starem odloku, izračun za leto 2025 po novem odloku in izračun, če bi uporabili predpis sosednje občine za območja primerljivih poslovnih con kot so naše.

	Površina m ²	2024			2025			SOSEDNJA OBČINA		
		Točke	Vrednost točke	NUSZ letno	Točke	Vrednost točke	NUSZ letno	Točke	Vrednost točke	NUSZ letno
Trgovina	1.000	40	0,0516	2.064	30	0,0645	1.935	420	0,007329	3.078
Upravna stavba	1.000	40	0,0516	2.064	30	0,0645	1.935	590	0,007329	4.324
Industrija	1.000	25	0,0516	1.290	30	0,0645	1.935	470	0,007329	3.445
Skladišče	1.000	25	0,0516	1.290	30	0,0645	1.935	320	0,007329	2.345
Zunanja poslovna površina	1.000			Zelo malo	21	0,0645	1.355	290	0,007329	2.125

Če želite podatke konstruktivno preveriti, ste seveda dobrodošli na sestanku. Tudi sami se veselimo nadaljnega sodelovanja z vami.

Lep pozdrav,

Milan Turk
župan

Priloge:

- zaključno poročilo