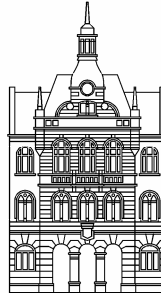


Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 426-45/2009-2016
Datum: 19. 10. 2009

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

- ZADEVA:** **PREDLOG SKLEPA O VREDNOSTI TOČKE ZA IZRAČUN NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA**
- NAMEN:** Sprejem sklepa
- PRAVNA PODLAGA:** - Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št 18/84, 32/85, 33/89 in Uradni list RS, št. 24/92, 29/95, št. 44/97)
- Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto (Uradni list. RS, št 70/99, 21/01, 127/03)
- Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list. RS, št. 96/08)
- Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02, 47/04 in 126/07)
- POROČEVALEC:** Darja PLANTAN, vodja službe za investicije in razvoj
- OBRAZLOŽITEV:** V prilogi
- PREDLOG SKLEPA:** **Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Sklep o vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.**

ŽUPAN

Alojzij Muhič

PRILOGE:

1. Predlog Sklepa o vrednosti točke (PRILOGA 1)
2. Obrazložitev (PRILOGA 2)
3. Primerjava po občinah (PRILOGA 3)



PRILOGA 1

Na podlagi Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02, 47/04 in 126/07) v povezavi z Zakonom o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št 18/84, 32/85, 33/89 in Uradni list RS, št. 24/92, 29/95, št. 44/97), 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list. RS, št. 96/08) ter Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v mestni občini Novo mesto (U.l. RS, št. 70/99, 21/01, 127/03), je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne _____ sprejel naslednji

SKLEP

O vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča

I.

Mesečna vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na območju Mestne občine Novo mesto za leto 2010 znaša:

- za stanovanja, stanovanjske in počitniške hiše in garaže zasebnih lastnikov	0,0002060 EUR/m ²
- za poslovne površine brez trgovske dejavnosti	0,0002612 EUR/m ²
- za trgovino	0,0003265 EUR/m ²
- za objekte družbene dejavnosti	0,0001306 EUR/m ²
- nezazidana stavbna zemljišča namenjena ..za izgradnjo poslovnih površin	0,0003918 EUR/m ²
- za nezazidana stavbna zemljišča namenjena stanovanjski pozidavi	0,0000737 .EUR/m ² .

II.

V I. točki določena vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča velja na 31.12.2009 in se uporablja za odmero nadomestila pravnim in fizičnim osebam za leto 2010 in se med letom ne spreminja.

III.

Ta sklep prične veljati z dnem objave v Uradnem listu RS in se uporablja od 1.1. 2010 dalje. Pri odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča do sprejetja nove vrednosti točke, se vrednost točke določi tako, da se vrednost iz preteklega leta revalorizira z letnim indeksom rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije.

IV.

Z dnem veljavnosti tega sklepa preneha veljati sklep o vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za leto 2004 št. 423-09-4912/2001 (Uradni list RS, št. 121/03).

Številka: 426-45/2009
Novo mesto, dne:

Mestna občina Novo mesto

ŽUPAN

Alojzij Muhič



Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Oddelek za razvoj
in premoženjske zadeve**

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 206, faks: 07 / 39 39 208
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 426-45/2009-2016
Datum: 19. 10. 2009

OBČINSKI SVET MESTNE OBIČNE NOVO MESTO

**ZADEVA: OBRAZLOŽITEV K PREDLOGU SKLEPA O VREDNOSTI TOČKE ZA
IZRAČUN NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA**

1. UVOD

Vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: NUSZ) na območju Mestne občine Novo mesto v skladu s 13. členom Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto (Uradni list. RS, št. 70/99, 21/01, 127/03- v nadaljnjem besedilu: Odlok o NUSZ) določi občinski svet Mestne občine Novo mesto na predlog župana Mestne občine Novo mesto. Zadnji sklep o vrednosti točke je Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejel 27.11.2003 (v prilogi) in je veljal za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za leto 2004. Vrednost točke za leta od 2005 do 2007 se je določala v skladu s 23. g členom Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o financiranju občin (Uradni list RS št. 56/98) in drugega odstavka 13. člena občinskega Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča. To pomeni, da se je pri določanju vrednosti točke upoštevala ustrezna revalorizacija z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin pred letom, za katerega se nadomestilo odmerjalo, v primerjavi z enakim obdobjem prejšnjega leta.

V zadnji spremembi točke, sprejete na Občinskem svetu za leto 2004, je bilo v skladu z Zakonom o graditvi objektov (U.l. R.S, št. 110/02), in priporočili države, upoštevano načelo fiskalne politike, s katero bi ob večji obremenitvi lastnikov nezazidanih stavbnih zemljišč pospešili trgovanje in smotrnejšo uporabo nezazidanih stavbnih zemljišč. Zato je bila vrednost točke za odmero NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča v primerjavi s preteklim obdobjem povečana za 50%. Poleg tega pa so bile v mestnem jedru sprejete večje obremenitve za lastnike nezasedenih stanovanjskih in poslovnih prostorov in na drugi strani zmanjšane obremenitve zasedenih stanovanjskih in poslovnih površin, da bi s tem vplivali na oživitev mestnega jedra. Ta ukrep se je izkazal kot uspešen, saj je med drugim vplival na večino nezasedenih poslovnih površin, ki so jih lastniki v preteklih petih letih obnovili. V njih se opravljajo različne dejavnosti, ki so izboljšale ponudbo in povpraševanje v mestnem jedru in s tem vplivale na njegovo »oživitev«. Menimo, da je navedeni ukrep pri poslovnih površinah dosegel svoj namen in ni več potreben, enako tudi pri stanovanjskih površinah, čeprav ocenjujemo, da je njegov vpliv na preureditve in zasedenost stanovanjskih površin nekoliko manjši.



2. ZAKONSKA PODLAGA

Zakonska podlaga za sprejetje nove vrednosti točke je določena v 13. členu Odloka o NUSZ v povezavi s 16. členom statuta MONM. Pri tem se med drugim upošteva še:

- Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št 18/84, 32/85, 33/89 in Uradni list RS, št. 24/92, 29/95, št. 44/97);
- Zakon o urejanju prostora ZUreP-1(Uradni list RS št. 110/02, 8/03);
- Zakon o davčnem postopku –ZdavP 2 (Uradni list RS, št. 11/06, 24/08 –ZDDKIS in 125/08);
- Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto (Uradni list. RS, št 70/99, 21/01, 127/03);
- Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list. RS, št. 96/08);
- Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02, 47/04 in 126/07).

3. OBRAZLOŽITEV

Ob pripravi predloga sklepa o določitvi vrednosti točke za izračun NUSZ smo poleg navedene zakonodaje upoštevali tudi predlog proračuna MONM za leto 2010, analizo odmere NUSZ v primerljivih občinah v Sloveniji in indekse rasti cen življenjskih potrebščin v preteklem obdobju in v letu 2009.

Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije indeksi cen življenjskih potrebščin v obdobju prvih devetih mesecev leta 2009 (IX 09/XII 08) znaša 101,3, zadnja septembrska mesečna rast cen življenjskih potrebščin v primerjavi z mesecem avgustom pa je celo negativna, saj mesečni indeks za september v primerjavi z avgustom 2009 (IX 09/VIII 09) znaša le 99,8.

Zato menimo, da v današnjih gospodarskih razmerah in ob upoštevanju navedenih indeksov rasti cen, ni osnov za dvig vrednosti točke v primerjavi z letom 2009.

Predlagane vrednosti točk za izračun nadomestila za leto 2010 so zato enake v primerjavi z letom 2009, glede na uvodne ugotovitve pri odmeri nadomestila v mestnem jedru pa predlog sklepa o vrednosti točke za odmero NUSZ v primerjavi s predhodno sprejetim sklepom iz leta 2004 ukinja dodatne vrednosti točk:

- za nezasedene stanovanjske površine v ožjem in vplivnem območju mestnega jedra
- za nezasedene poslovne površine v ožjem in vplivnem območju mestnega jedra
- za zasedene stanovanjske površine v ožjem območju mestnega jedra
- za zasedene poslovne površine v ožjem območju mestnega jedra,

na podlagi katerih sta bili vrednosti točk za odmero NUSZ za nezasedene stanovanjske in poslovne površine v mestnem jedru trikrat večji od vrednosti točk za stanovanjske površine in poslovne površine izven mestnega jedra, vrednosti točk za zasedene stanovanjske in poslovne površine v mestnem jedru pa določeni tako, da je bila v končnem izračunu odmera nadomestila za to območje za 35% manjša od odmere nadomestila na ostalih območjih mesta.

Dodatno predlog sklepa o določitvi vrednosti točke določa novo vrednost točke za trgovino, ki temelji na analizi med primerljivimi občinami v Sloveniji, razvidni iz priloge 3.

Na podlagi izvedene analize je bilo ugotovljeno, da za trgovsko dejavnost v Mestni občini Novo mesto odmerjamo bistveno nižje nadomestilo v primerjavi z občinami Koper, Maribor, Murska Sobota, Velenje in Celje. Odstopanja so tudi do štirikratna, zato predlagamo dodatno vrednost točke za trgovino, ki je za 25% višja od vrednosti točke za ostale poslovne površine.

Na ta način bo možno realizirati planirane proračunske prihodke iz nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za leto 2010 v višini 4.160.000 EUR.

V primeru sprejetja predlaganega sklepa o vrednosti točke bodo večje spremembe pri odmeri NUSZ nastale predvsem za zavezance v mestnem jedru, ker jim bo NUSZ v letu 2010 odmerjen ob upoštevanju enake vrednosti točke, kot ostalim zavezancem na območju mesta. To pomeni, da bodo pri zasedenih površinah plačevali za cca 35% več v primerjavi z letom 2009 in bodo v primerjavi z ostalimi zavezanci na območju mesta enako obremenjeni. Poleg tega pa bo za 25% na območju celotne občine povečana tudi odmera nadomestila za površine, namenjene trgovski dejavnosti.

Pri obremenitvah ostalih zavezancev ne bo odstopanj v primerjavi z letom 2009.

Glede na to, da je v letu 2008 prenehal veljati Zakon o financiranju občin, ki je določal način revalorizacije vrednosti točke, predlagamo, da se v sklepu o vrednosti točke določi tudi način revalorizacije do sprejetja nove točke z letnim indeksom rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije.

4. VPLIV IZENAČENJA VREDNOSTI TOČKE V OBMOČJU MESTNEGA JEDRA NA PRORAČUN MONM

Izenačenje vrednosti točke v mestnem jedru s točko, ki se uporablja kot osnova za izračun v ostalem delu MONM, pomeni za 24.790,41 EUR večji priv v proračun MONM, kar je razvidno iz naslednje tabele.

DEJAVNOST MJ	ODMERA 2009	ODMERA 2009	RAZLIKA
za GOSPODARSKI NAMEN 1 - M.J. ZASEDENO	5.853,72	9.004,66	3.150,94
zb GOSPODARSKI NAMEN 2 - M.J. ZASEDENO	2.128,29	3.273,91	1.145,62
zc GOSPODARSKO POSLOVNI NAMEN 1 - M.J. ZASEDENO	483,69	744,04	260,35
zd GOSPODARSKO POSLOVNI NAMEN 2 - M.J. ZASEDENO	8.687,97	13.364,54	4.676,57
ze TRGOVINA - M.J. ZASEDENO	13.923,30	21.417,94	7.494,64
zf STORITVENA DEJAVNOST 1 - M.J. ZASEDENO	4.735,14	7.283,98	2.548,84
zg STORITVENA DEJAVNOST 2 - M.J. ZASEDENO	1.432,47	2.203,55	771,08
zi STANOV. POV. - M.J. ZASEDENO	10.037,17	14.779,54	4.742,37
SKUPAJ	47.281,75	72.072,16	24.790,41

V tabeli ocene prilivov v proračun je iz naslova izenačenja vrednosti točke v območju mestnega jedra je razvidno stanje pred in po spremembi z razliko priliva. .

Vpliv povečanje točke za trgovino pa ocenjujemo na cca.128.000,00 EUR.

Na ta način bo možno realizirati planirane proračunske prihodke iz nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za leto 2010 v višini 4.160.000 EUR.

4. PREDLOG SKLEPA

Občinskemu svetu predlagamo, da po obravnavi sprejme predlagani sklep o vrednosti točke za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Pripravila
Janez DOLTAR, višji svetovalec

Darja Plantan
VODJA SLUŽBE ZA INVESTICIJE IN RAZVOJ

Suzana Virc
po pooblastilu št. 100-87/2008 (1330),
z dne 31.8. 2009
VODJA ODDELKA

mag. Sašo Murtič, univ. dipl. prav.
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

PRILOGE:

1. sklep za leto 2004

STANOVANJA

Vrednosti NUSZ za 100 m2 stanovanjske površine	KOPER	MARIBOR	MURSKA SOBOTA	VELENJE	NOVO MESTO	CELJE
Center mesta	48,76	109,55	77,52	82,98	48,8 MJ 80,3 mesto	70,73
Obrobje mesta	88,33	77,33	77,52	75,69	69,06-Regrš.koš.	73,90
Podeželje - urbana naselja	51,23	61,22	76,22	58,69	59,97-Otočec	48,56
Podeželje - naselja z redkejšo pozidavo	38,87	35,44	76,22	34,4	26,29 Zajčji vrh	35,89

DEJAVNOST HIPER CENTROV IN DRUGIH VISOKOPROFITNIH SUBJEKTOV

Vrednosti NUSZ za 100 m2 poslovne površine	KOPER	MARIBOR	MURSKA SOBOTA	VELENJE	NOVO MESTO	CELJE
Izjemna ugodnost lokacije	310,93	1.043,93	387,58	357,8	297,76 Spar Ljublj	537,29
Center mesta	173,13	1.043,93	387,50		167,10 Muller	537,29
Obrobje mesta	307,40	1.043,93	387,58	73,47	81,53 PCK-Srebrn	529,39
Podeželje - urbana naselja	192,56	1.043,93	355,28		93.98 -Btc-Češča v.	417,19
Podeželje - naselja z redkejšo pozidavo	90,10	1.043,93	355,28		ni primerov	350,82

DRUGA STORITVENA DEJAVNOST

Vrednosti NUSZ za 100 m2 poslovne površine	KOPER	MARIBOR	MURSKA SOBOTA	VELENJE	NOVO MESTO	CELJE
Izjemna ugodnost lokacije	307,40	1.043,93	226,09	479,19	213,79-Ljublj. BTC	204,64
Center mesta	164,30	721,72	226,09		146,78- mestno jed	132,74
Obrobje mesta	247,33	380,20	226,09	319,46	132,40 -Livada	171,46
Podeželje - urbana naselja	173,13	177,21	209,94		126,92 -Otočec	170,35
Podeželje - naselja z redkejšo pozidavo	79,50	177,21	209,94		45,83- Orehek	107,30

PROIZVODNA DEJAVNOST, TRANSPORT

Vrednosti NUSZ za 100 m2 poslovne površine	KOPER	MARIBOR	MURSKA SOBOTA	VELENJE	NOVO MESTO	CELJE
Izjemna ugodnost lokacije	247,33	850,61	161,49	360,99	382,89-Seidlova	152,76
Center mesta	323,30	592,85	161,49		248,62-Rozmanova	252,84
Obrobje mesta	286,20	380,20	161,49	309,87	350,68-Pod trško g.	168,56
Podeželje - urbana naselja	167,83	177,21	151,80		209,75-Otočec	147,49
Podeželje - naselja z redkejšo pozidavo	63,60	177,21	151,80		78,84-Uršna sela	81,03

JAVNA UPRAVA

Vrednosti NUSZ za 100 m2 poslovne površine	KOPER	MARIBOR	MURSKA SOBOTA	VELENJE	NOVO MESTO	CELJE
Izjemna ugodnost lokacije	303,86	109,55	96,90	424,88	34,64-Defrancesh	131,69
Center mesta	181,96	109,55	96,90		31,32-Prešernov trg	171,20
Obrobje mesta	319,76	90,22	96,90	277,93	32,72-Žabja vas	210,70
Podeželje - urbana naselja	143,10	80,55	93,67		24,00 Otočec	184,36
Podeželje - naselja z redkejšo pozidavo	86,57	80,55	93,67		ni primera	101,29

* center mesta je v Novem mestu mišljeno mestno jedro, ki ima za 30% nižjo vrednost točke

* v obrobje mesta spada 2 območje