



Mestna občina
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Župan

T: 07 39 39 244
mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 007-0058/2025-2

Datum: 17. 12. 2025

ZADEVA: DOPOLNITEV GRADIVA - PREDLOG ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V MESTNI OBČINI NOVO MESTO – prva obravnava – predlog za skrajšani postopek

Pravna podlaga: **Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2025 in 2026 (Uradni list RS, št.104/24, 17/25 – ZFO-1E in 32/25 – ZJU-1)**

218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.č in 218.d člen Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US)

prva alineja 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/1997, 67/2002 – ZV-1, 110/2002 – ZUreP-1, 110/2002 – ZGO-1 in 199/21 – ZureP – 3), prve in tretje alineje 41. člena ter 58. do 63. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/1984, 32/1985 – popr., 33/1989, Uradni list RS, št. 24/1992 – odl. US, 44/1997 – ZSZ, 101/2013 – ZDavNepr in 22/2014 - odl. US)

Odločbe Ustavnega sodišča RS št. U-I-313/13, z dne 21. 3. 2014 (Uradni list RS, št. 22/14)

Odločba Ustavnega sodišča RS št. U-I-11/16-29, z dne 17. 9. 2020 (Uradni list RS, št. 157/20)

Statut Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 14/19 – UPB1 in 13/25)

Pripravljaivec gradiva: **Urad za razvoj in prostor, Oddelek za ekonomiko nepremičnin Polona Lumpert, višja svetovalka za odmero nadomestila**

Poročevalci: **dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za razvoj in prostor
Pia Svilan, vodja Oddelka za ekonomiko nepremičnin
Polona Lumpert, višja svetovalka za odmero nadomestila**

Predlog sklepa:

Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto po skrajšanem postopku.

mag. Gregor Macedoni, l.r.
župan

Priloga:

- Obrazložitev

I OBRAZLOŽITEV

Na podlagi sklepa Komisije za statut in poslovnik podajamo dodatna pojasnila k oceni finančnih posledic predloga Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo.

Pojasnila se nanašajo na predlagano vrednost točke PA 1 (Revoz d.d.), v povezavi s prihodki iz naslova odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Znižanje vrednosti NUSZ točke za družbo Revoz temelji na presoji širših javnofinančnih in razvojnih učinkov, ki jih ima ohranitev in širitev poslovanja tega podjetja za Mestno občino Novo mesto. Ukrep ne pomeni kršitve načela enakopravnosti, temveč ciljno usmerjeno razvojno politiko, utemeljeno v javnem interesu. Načelo enakopravnosti namreč ne zahteva enake obravnave vseh subjektov v vseh okoliščinah, temveč enako obravnavo enakih položajev. Revoz je po obsegu poslovanja, vplivu na zaposlovanje in pomenu za lokalno gospodarstvo v objektivno drugačnem položaju kot katerikoli drugi poslovni subjekt v občini. Gre za enega največjih delodajalcev v občini in širši regiji ter pomembnega izvoznika, katerega poslovne odločitve imajo neposreden vpliv na gospodarsko in socialno stabilnost lokalnega okolja.

Revoz je eden največjih gospodarskih sistemov v Sloveniji in zato eden največjih uporabnikov komunalnih storitev. Izpad proizvodnje bi imel negativni letni finančni učinek v veliko večji višini kot je predlagana olajšava. Gre za izpad prihodka, ki bi ga v javnih gospodarskih službah morali kriti v primeru izpada ostali uporabniki (občani in drugi gospodarski subjekti).

Revoz ima trenutno 1300 zaposlenih in ob predpostavki približno 250 novih zaposlitev lahko Mestna občina Novo mesto pričakuje povečanje prihodkov iz naslova dohodnine preko sistema povprečnine, ki predstavlja glavni in stabilen vir financiranja občinskih nalog. Pri tem ne gre za neposredne prilive od posameznih zaposlenih, temveč za povečanje skupne mase dohodnine, ki se po zakonu razdeli občinam glede na število prebivalcev in druge izravnalne kriterije. Na tej podlagi lahko občina pričakuje dodatne letne prihodke.

Poleg neposrednih proračunskih in drugih finančnih učinkov je treba upoštevati tudi pomembne demografske in razvojne posledice.

Nova in stabilna delovna mesta povečujejo verjetnost, da se zaposleni in njihove družine stalno naselijo v Mestni občini Novo mesto, kar ima več pozitivnih učinkov:

- povečuje se povpraševanje po stanovanjih, tako na trgu rabljenih stanovanj kot pri novogradnjah,
- s tem se povečuje tudi prihodek občine iz naslova komunalnega prispevka ob gradnji novih stanovanjskih objektov,
- več prebivalcev pomeni boljšo izkoriščenost obstoječe komunalne in družbene infrastrukture (vrtci, šole, promet, javne storitve).

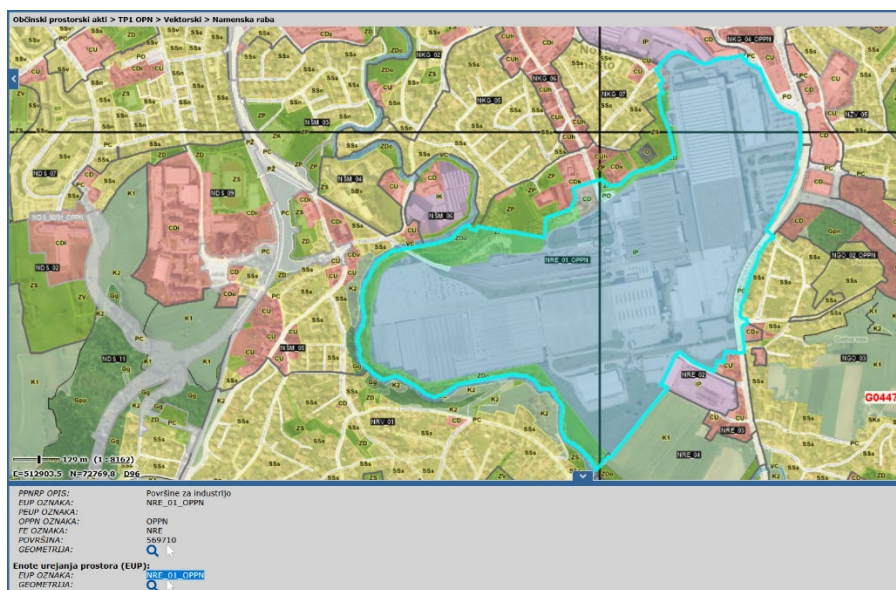
Dodatno stabilna zaposlitev večjega števila prebivalcev spodbuja:

- večjo lokalno potrošnjo,
- razvoj podpornih in storitvenih dejavnosti,

- posredne prihodke občine (npr. skozi nove investicije, večjo gospodarsko aktivnost in dolgoročno stabilnejšo proračunsko osnovo).

Posebej pomembna je vloga avtomobilske industrije, ki je temelj gospodarskega razvoja regije. Njena prisotnost ne zagotavlja le visokokvalificiranih delovnih mest, temveč ustvarja tudi potrebo po vrhunskem znanju in raziskavah. To predstavlja izjemno priložnost za bodočo javno univerzo v Novem mestu, saj omogoča razvoj študijskih programov, ki so neposredno povezani z industrijo (strojništvo, elektrotehnika, informatika, logistika). Sodelovanje med univerzo in avtomobilsko industrijo bo pospešilo prenos znanja, inovacije ter povečalo konkurenčnost regije. Univerza lahko postane ključni generator kadrov za enega najpomembnejših gospodarskih stebrov Slovenije, hkrati pa bo z vzpostavitvijo raziskovalnih centrov in laboratorijev omogočila razvoj novih tehnologij, kot so električna mobilnost, avtonomna vozila in trajnostni materiali. To bo odprlo vrata mednarodnemu sodelovanju z vodilnimi podjetji in raziskovalnimi institucijami ter privabilo tuje študente in strokovnjake, kar bo dodatno okrepilo globalno prepoznavnost Novega mesta kot inovacijskega središča.

Območje, ki ga v pogovornem jeziku označujemo kot »Revoz«, predstavlja sklop zemljišč z določeno mejo kot enoto urejanja prostora, s pripadajočo oznako NRE_01_OPPN v odloku OPN. Na spodnji karti je območje prikazano natančno glede na posamezne zemljiške parcele.



Odlok o OPPN za Revoz je odlok, ki ureja prostorske izvedbene pogoje zemljiščem v enoti urejanja prostora. Objavljen je na povezavi <https://novomesto.si/prostorski-portal/8911/>.

26	FE: NRE	Revoz
	NRE_01_OPPN	<p>Območje se ureja z OPPN. Prostorske ureditve so načrtovane z OPPN Revoz, Dolenjski uradni list, št. 41/2016.</p> <p>Na delu območja velja Lokacijski načrt primarne mestne mreže plinovoda – 1. faza, Skupščinski Dolenjski list, št. 21/89, 6/90 in Uradni list RS, št. 9/11 in 102/12 – DPN.</p>

Na delu območja velja **Ureditveni načrt** za pešpoti in kolesarske poti Novega mesta, Uradni list RS, št. 122/04 in 29/19 – OPPN.

Predlagana olajšava za odmero nadomestila velja na zemljiščih v območju enote urejanja prostora NRE_01-OPPN, kar pomeni, da je oprostitev deležen lastnik navedenih zemljišč, to je trenutno Revoz.

Prikaz izračuna vrednosti točk za leto 2024, 2025 in leto 2026:

Leto 2024

Vrednost točke PA 0,00031793	Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o NUSZ v MONM, DUL, št. 26/23
Vrednost točke PA 1 25 % olajšava 0,00023845	Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o NUSZ v MONM, DUL, št. 26/23
Vrednost točke PA 1 Revalorizacija 4,2 % 0,00024846	Ugotovitveni sklep DUL, št. 28/23

Leto 2025

Vrednost točke PA1 0,00024846	Ugotovitveni sklep DUL, št. 28/23
Vrednost točke PA 1 Revalorizacija 1,9 % 0,00025318	Ugotovitveni sklep DUL, št. 1/25

Leto 2026

Vrednost točke PA 0,00033757	Ugotovitveni sklep DUL, št. 1/25
Vrednost točke PA 1 15 % olajšava 0,00028693*	

* Vrednost točke iz predlaganega odloka, ki bo še revalorizirana do 31. decembra 2025 za leto 2026.

Prikaz odmere nadomestila za leto 2024, 2025 in 2026:

Leto 2024

Odmera brez 25 % znižanja	Odmera s 25 % olajšavo	Razlika
1.356.610,33	1.017.457,75	339.152,58

Leto 2025

Odmera brez 25 % znižanja	Odmera s 25 % olajšavo	Razlika
---------------------------	------------------------	---------

1.382.381,89	1.036.786,42	345.959,47
--------------	--------------	------------

Leto 2026

Odmera (enaki vhodni podatki kot leta 2025)	Odmera s 15 % olajšavo in enakimi vhodnimi podatki kot leta 2025	Razlika
1.382.381,89	1.175.024,61	207.357,28

Višine odmere za leto 2027 se trenutno ne da natančno napovedati, saj še ni znan podatek o višini inflacije za december 2026.

Če vse navedeno upoštevamo skupaj, je razvidno, da znižanje vrednosti NUSZ točke za Revoz pomeni razmeroma majhen in obvladljiv kratkoročni izpad prihodkov, medtem ko dolgoročni finančni, demografski in razvojni učinki za Mestno občino Novo mesto ustvarjajo pozitiven neto učinek. Ukrep je zato utemeljen kot odločitev v korist širše javnosti in dolgoročnega razvoja občine.

Znižanje odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za Revoz temelji na jasni in zakoniti pravni podlagi, ki presega zgolj uporabo Zakona o stavbnih zemljiščih ter vključuje tudi Zakon o lokalni samoupravi in prostorsko zakonodajo. Odločitev je sprejeta v okviru zakonsko določenih pristojnosti občine, ob upoštevanju načela enakosti pred zakonom in načela sorazmernosti, ter zato ne predstavlja samovoljne ali arbitrarne odmere.

S sprejemom predlagane odločitve občinski svet ne posega samovoljno v sistem odmere NUSZ, temveč potrjuje rešitev, ki ima jasno zakonsko in ustavno podlago ter je skladna z načeli zakonitosti, enakosti in sorazmernosti.

II PREDLOG SKLEPA

Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto po skrajšanem postopku.

Pripravila:

Polona Lumpert, l.r.
višja svetovalka za odmero nadomestila

dr. Iztok Kovačič, l.r.
vodja urada za prostor in razvoj

Pia Svilan, l.r.
Vodja Oddelka za ekonomiko nepremičnin

dr. Jana Bolta Saje, l.r.
direktorica občinske uprave

