

Podrobnejša pojasnila k Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Nova Gorica

Temeljna izhodišča

Ne več veljavni odlok, ki je urejal področje odmere je višino točk zajemal na osnovi dejavnosti, ki so se odvijala v stavbi. Veljavni odlok pa skladno s pozivom Ministrstva za okolje in prostor št. 35206-54/2014/1 z dne 17.12.2014 podatke, ki se nanašajo na fizične lastnosti nepremičnin zajema iz uradnih evidenc, iz katastra stavb oziroma enotnega registra nepremičnin, ki ga vodi Geodetska uprava Republike Slovenije.

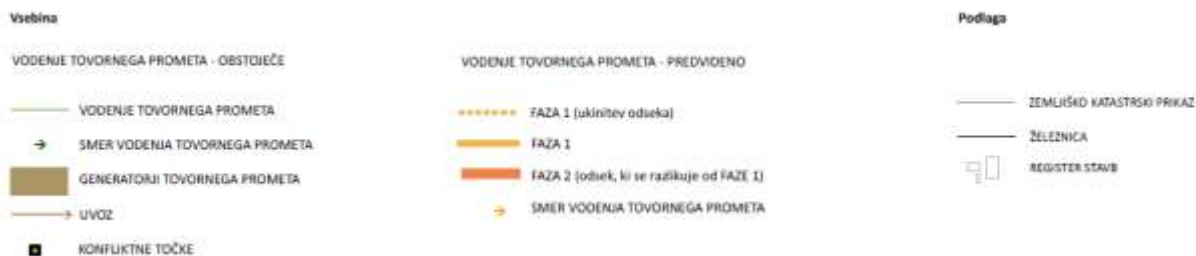
Slednji se vodi po namenu rabe stavbe oziroma njenih delov in ne na osnovi dejavnosti, ki se v njem odvija. Skladno s predpisi s področja gradnje objektov naj bi se v stavbah odvijale dejavnosti za namene za katere so bile stavbe zgrajene, vendar slednje ni neposredno povezano z enotnim registrom dejavnosti, posledično tudi ni mogoče neposredno povzemati namen rabe stavbe ali njenega dela z predhodno prijavljeno dejavnostjo podjetja v tej stavbi ali v njenem delu.

Pri pripravi novega odloka se je izhajalo iz simulacije primerjave izračunov s predpostavkami povezave posamezne dejavnosti z namenom rabe. Ob tem je posebna pozornost bila posvečena znižanju obremenitve za storitvene, intelektualne, gostinske in druge dejavnosti, ki sodijo v urbana središča ter uravnoteženju obremenitve igralniških kompleksov ter bencinskih servisov, ki so bili po starem odloku prekomerno obremenjeni, kar je kot posledico imelo tudi dejansko vračanje zaračunanega nadomestila. Z odlokom se je tudi zajelo posebnost nakupovalnih središč, ki jih ne več veljavni odlok ni predvideval.

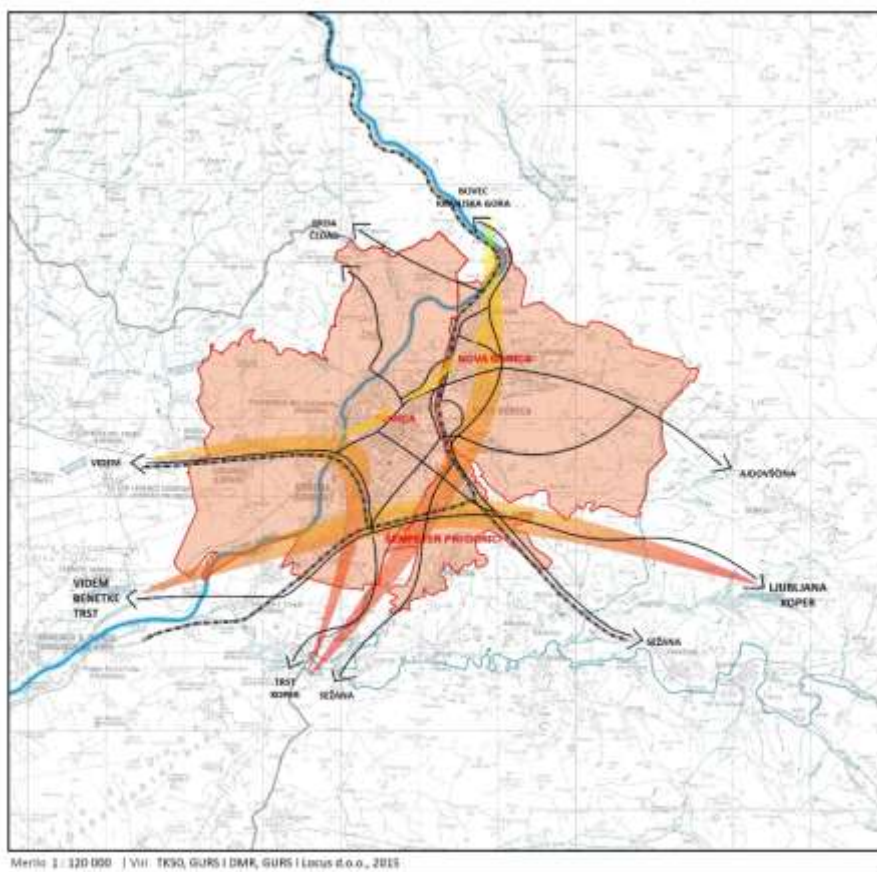
Obenem se je želelo z odlokom iskati ravnotežje med ostalimi dejavnostmi, ki se jih želi na območju Mestne občine Nova Gorica spodbujati (glej zgoraj) ter industrijskimi dejavnostmi in dejavnostmi povezanimi s skladiščenjem, posredništvom in sorodno, kar je bilo v ne več veljavnem odloku v primerjavi z drugimi dejavnostmi izjemno nizko obremenjeno, najverjetneje kot posledica razvojnih odločitev občine v preteklosti. Slednje so predvsem v kakovostnem območju 1 izjemno odstopale od drugih dejavnosti oziroma so bili objekti za industrijo in skladiščenje, posredništvo in sorodno, v primerjavi z drugimi dejavnostmi precej nižje obremenjeni.



Predvsem je danes za kakovostno območje 1 jasno, da je izvajanje industrijske in skladiščne dejavnosti na tem območju povezano tudi s problematiko zagotavljanja ustrezne dostopnosti za tovorni promet, kar ima precej posledic za načrtovanje prometa in prometne infrastrukture znotraj osrednjega območja urbanega središča kot tudi za zagotavljanje kvalitetnega urbanega prostora za prebivalce in uporabnike mesta, kar ponazarja tudi karta vodenja tovarnega prometa iz osnutka Prometnega načrta širšega območja Nove Gorice (osnutek maj 2015, izdelovalec: Locus d.o.o.)



Območje je tudi skozi Trajnostno urbano strategijo ter EZTS projektom Čezmejni Park Soča/Isonzo identificirano kot razvojno območje mešanih urbanih dejavnosti. Slednje je še toliko bolj zahtevno zaradi novih izzivov, ki mestu predstavlja odprtje meje in posledično novi razvojni vidiki obmejnega pasu vključno z območji proizvodnih dejavnosti, v katerih se ta podjetja nahajajo. Območje je tudi skozi Trajnostno urbano strategijo v predlogu ter EZTS GO (Evropsko združenje za teritorialno sodelovanje na čezmejnem urbanem območju Mestne občine Nova Gorica, Občine Šempetra-Vrtojbe in Občine Gorica/Comune di Gorizia) Park Soča/Isonzo identificirano kot razvojno območje mešanih razvojnih urbanih dejavnosti.



Prikaz skupnega urbanega območja EZTS GO

Uskladitev sorazmernosti obremenitev za segmentu zazidanih stavbnih zemljišč s poslovnim namenom Industrijska raba in skladišča

Po dejansko izvedeni odmeri smo tako iz naslova neposrednih obvestil s strani posameznih podjetij kot preko Območne - obrtne zbornice Nova Gorica in Gospodarske zbornice Slovenije, Območna zbornica za severno Primorsko, Nova Gorica bili obveščeni, da se je nekaterim podjetjem odmera nadomestila prekomerno zvišala.

V podrobnejši pregled smo vzeli 37 podjetij na katere sta nas opozorili obe zbornici. Analiza je pokazala naslednjo situacijo.

- Večji del podjetij je imelo prijavljeno celotno stavbno pod enotno dejavnost, kar je ne več veljavni odlok omogočal. V nekaterih primerih je bilo več stavb vodeno pod enotno dejavnost podjetja, četudi so bile posamezne stavbe namenjene različnim dejavnostim.
- Nekatera podjetja so imela prijavljene podatke na lokacijah, kjer se več ne nahajajo.
- Nekatera podjetja svojo dejavnost izvajajo v stavbah ali delih stavbe s pretežno rabo, ki je za dejavnost podjetja težko razumljiva (npr. druge intelektualne storitve v stavbi z večinskim namenom rabe industrija)
- 11 podjetij je imelo po ne več veljavnem odloku prijavljeno dejavnost pretežno »trgovina na debelo, skladiščenje, posredništvo, špediterstvo,...« kar se je v namenu rabe izrazilo na naslednji način:

1251 – industrija:	1 podjetje;
12203 – pisarna:	6 podjetji;
1263, 1264, 1265 – izobraževanje, zdravstvo, šport:	1 podjetje;
12203 – pisarna in 1252 – skladišče:	2 podjetji;
Več različnih namenov rabe:	1 podjetje.

- 14 podjetij je imelo po ne več veljavnem odloku prijavljeno dejavnost »objekti za proizvodnjo«, (od tega 13 v celoti ter 1 podjetje v večjem deležu površin) kar se v namenu rabe izrazilo na naslednji način:

12304 – storitvena dejavnost	1 podjetje;
12203 – pisarna:	2 podjetji;
12203 – pisarna in 11P – stanovanjski namen (prazno):	1 podjetje;
1251 – industrija samostojno ali v kombinaciji z drugimi dejavnostmi, kjer večji del tvorijo 1251 – industrija samostojno 1252 – skladišče oziroma 2 - zunanje poslovne površine:	8 podjetij;
Več različnih namenov rabe:	2 podjetji.

- 6 podjetij je na osnovi spremembo meje kakovostnega območja 1 (slednje zajema tudi urbani del naselja Solkan in naselje Nova Gorica v celoti) prešlo iz kakovostnega območja 2 po ne več veljavnem odloku v kakovostno območje 1. Eno podjetje pa je delno pri zajemu podatkov prešlo iz območja 3 v območje 2.
- 19 od 37 podjetij je imelo bistveno povečano zajetje obračunskih površin za nadomestilo in sicer v razponu od ~ 6 % pa vse do ~ 2500 % (z izločitvijo ekstremov v povprečju ~ 100%).

Iz zgoraj navedenega lahko zaključimo:

- da je primerjava med namenom rabe in dejavnostjo, ki se v objektu odvija (se je odvijala) težko primerljiva;
- da so bili podatki o površinah stavb in delov stavb v analiziranih podjetij na osnovi ne več veljavnega odloka pomanjkljivi ter podani na osnovi nosilne dejavnosti podjetja ter niso odražali dejanske rabe posameznih stavb oziroma delov stavb, kot to zahteva nov sistem zajema podatkov.

Da bi lahko nekako naredili primerjavo med obremenitvijo na osnovi ne več veljavnega odloka in veljavnega odloka smo izračunali povprečno obremenitev na osnovi povprečnega izračuna obremenitve na m² (ne glede na namen rabe stavbe oziroma njenih posameznih delov) in ugotovili, da je se je v primeru analiziranih 37 podjetij odmera dejansko povečala 30 podjetjem.

Za podrobnejši vpogled v strukturo obremenitve po posameznih namenih rabe smo se odločili pri podjetjih katerih namen rabe v večji meri ustreza dejavnosti podjetja in izločali podjetja, katerih namen rabe v primerjavi s prijavljenimi dejavnostmi v preteklosti prihaja do bistvenih odstopanj.

Ob tem smo zavzeli stališče, da je dejavnost »trgovina na debelo, skladiščenje, posredništvo, špediterstvo, lizig storitve«, ki se ne odraža večinsko v namenu rabe »skladišče« s spremljajočimi dejavnostmi v manjši meri (npr. pisarna), primerljiva z drugimi vrstami storitvenih dejavnosti, ki se izvajajo v stavbah ali delih stavb z namenom rabe v sklopih »pisarniška raba« oziroma »trgovinska dejavnost« in so zato z namenom rabe npr. »pisarne« tudi ustrezno obremenjene.

Obenem smo iz podrobnejše analize prekomerne obremenjenosti izključili tudi podjetja, kjer so povišanja posledica spremembe kakovostnih območij.

Iz podrobnejšega vpogleda v podatke referenčnih podjetij (namen rabe ustrezen glede na dejavnost, ki se v stavbi ali delu stavbe odvija; urejeni podatki v katastru stavb) je postalo razvidno, da so razlogi za nesorazmerno povečanje predvsem v višini obremenitve iz naslova namena rabe »1251 – industrija« in namenu rabe »1252 – skladišče«.

V luči obremenitev prostora smo se odločili, da se predlaga take spremembe in dopolnitve odloka, da bo višina obremenitve za namen rabe »1251 – industrija« in namen rabe »1252 – skladišče« znižan na način, da so sicer povišane v primerjavi z obremenitvam za »objekti za proizvodnjo« in »trgovina na debelo, skladiščenje, posredništvo, špediterstvo, lizig storitve«, vendar sorazmerno.

Cilj spremembe in dopolnitve odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Nova Gorica je namreč odpraviti nesorazmernost obremenitve stavb in delov stavb z namenom rabe »industrija« in »skladišče« na način, da se slednje uskladi v odnosu do drugih dejavnosti, vendar ne na način, da se s tem nesorazmerno obremeni gospodarske dejavnosti, ki se v teh stavbah odvijajo.

Predvsem gre za uravnoteženje obremenitve med dejavnostmi in sicer na način, da obremenitev iz naslova namena »industrije« in »skladišča« ne prinese prevelikih odstopanj iz naslova do sedaj odmerjenega nadomestila na tem segmentu gospodarstva.

Ob tem se uskladitev na kakovostnem območju za namen rabe »industrija« in »skladišče« opravi na način, da postane kakovostno območje 1 manj zaželeno za morebitna nova vlaganja podjetij, katerih dejavnost terja ekstenzivno rabo površin, obenem pa se obstoječim tovrstnim podjetjem obremenitev ne prekomerno poveča. Uprava Mestne občine Nova Gorica se zaveda, da je potrebno, iz naslova spodbujanja umeščanja podjetij na temu primerna območja, predvideti tudi ukrepe spodbujevalne narave, na kar se osredotoča pri pripravi dokumentov za pridobitev sredstev na osnovi katerih bo k tem ukrepom možno intenzivneje pristopiti.

Na osnovi vsega zgoraj predlagamo da se obremenitev za:

- namen rabe »1251 – industrija« na kakovostnem območju 1 zniža iz 650 točk na 430 točk. Z maksimalnim dodatkom točk iz naslova 10.člena odloka (50 točk) pomeni, da se v primerjavi z ne več veljavnim odlokom (»objekti za proizvodnjo« = 400 točk) odmera poviša za največ 80 točk.
- namen rabe »1252 – skladišče« na kakovostnem območju 1 zniža iz 300 točk na 280 točk. Z maksimalnim dodatkom točk iz naslova 10.člena odloka 50 točk pomeni, da se v primerjavi z ne več veljavnim odlokom (»trgovina na debelo, skladiščenje, posredništvo, špediterstvo, lizig storitve« = 300 točk) odmera poviša za največ 30 točk.

- namen rabe »1251 – industrija« na kakovostnem območju 2 zniža iz 550 točk na 240 točk (~ 58%). Z maksimalnim dodatkom točk iz naslova 10.člena odloka (40 točk) pomeni, da se v primerjavi z ne več veljavnim odlokom (»objekti za proizvodnjo« = 250 točk) odmera poviša za največ 30 točk.
- namen rabe »1252 – skladišče« na kakovostnem območju 2 zniža iz 250 točk na 240 točk (~ 12%). Z maksimalnim dodatkom točk iz naslova 10.člena odloka (40 točk) pomeni, da se v primerjavi z ne več veljavnim odlokom (»trgovina na debelo, skladiščenje, posredništvo, špediterstvo, lizig storitve« = 250 točk) odmera poviša za največ 30 točk.
- V ostalih območjih se točke za namen rabe namen rabe »1251 – industrija« v povprečju znižajo za ~ 50%, medtem, ko se točke za namen rabe »1252 – skladišče« v povprečju znižajo za ~ 15%.

Obenem se predlaga tudi izravnalni ukrep v obliki prehodnega obdobja v letu 2016, ki bo podjetjem, ki so bila v letu 2015 nesorazmerno obremenjena, omogočilo, da ustrezno uredijo svoje podatke povezane z nepremičninami v uradnih evidencah, k čemu so jih že pozvale tudi obe zbornici. Izravnalni ukrep se predlaga v obliki 25% znižanja za namen rabe »1251 – industrija« in »1252 – skladišče« v letu 2016.

Uskladitev sorazmernosti obremenitev nezazidanih stavbnih zemljišč v luči dejanskega prometa z zemljišči v letu 2014 in 2015

Oddelek za okolje prostor in javno infrastrukturo je v letu 2015 pozorno spremljal tako pritožbe občanov na odmero nepozidanih stavbnih zemljišč kot stanje na področju prodaje zemljišč. Veliko občanov je podalo pripombe na nesorazmernost višine odmere nezazidanih stavbnih zemljišč predvsem na kakovostnih območjih izven ožjega in širšega mestnega prostora ter v luči slabe dinamike prometa na področju prodaje nepremičnin, kar je lahko zaznala tudi uprava Mestne občine Nova Gorica na področju razpolaganja z nepremičninami v lasti Mestne občine Nova Gorica. Predvsem se to izraža na kakovostnem območju 6, kjer prometa z stavbnimi zemljišči praktično ni.

Skladno z dogajanjem na trgu nepremičnin se predlaga ukinitvev odmere za nezazidana stavbna zemljišča za kakovostno območje 6 ter znižanje odmere za nezazidana stavbna zemljišča za preostala kakovostna območja, na način, da odraža tudi poselitvene vzorce saj so kulturno pogojena pričakovanja posameznikov na suburbanih in podeželskih območjih, da imajo ob objektih večji obseg zemljišč, kot na strnjenih urbaniziranih območjih.

Na osnovi vsega zgoraj predlagamo da se obremenitev za nezazidana stavbna zemljišča zmanjšajo na naslednji način:

Namembnost zemljišča	kakovostno območje				
	1	2	3	4	5
S – območja stanovanj	-6%	-10%	-15%	-18%	-29%
C – območja centralnih dejavnosti	-6%	-11%	-15%	-18%	-33%
I – območja proizvodnih dejavnosti	-6%	-10%	-14%	-20%	-33%
B – posebna območja	-6%	-10%	-14%	-20%	-33%
ostala območja, kjer je dovoljena gradnja objektov	-6%	-10%	-14%	-20%	-33%

Ostale spremembe

S spremembo odloka se bodo uskladila tudi nekatera določila, kjer je bilo v času priprave evidence NUSZ oz. ob reševanju pritožb občanov ugotovljeno, da so premalo natančna, dvoumno razumljiva oz. pomanjkljiva.

Finančne posledice sprememb in dopolnitev za višino prihodka v proračun Mestne občine Nova Gorica

Pri oceni finančnih posledic na proračun Mestne občine Nova Gorica ugotavljamo, da bo sicer prišlo do manjših odstopanj, ki pa niso bistvenega pomena za višino prihodkov v proračun Mestne občine Nova Gorica iz naslova NUSZ.