



OBČINA RUŠE
OBČINSKA UPRAVA

Trg vstaje 11, 2342 Ruše,
tel: + 386 2 669 06 50; fax: + 386 2 669 05 54; e-mail: obcina@ruse.si ; www.ruse.si

Številka: sl./17-105
Datum, 3. 4. 2017

Članicam in članom
Občinskega sveta Občine Ruše

ZADEVA: Izhodišča za sprejem novega odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Ruše

Spoštovani.

Občinska uprava Občine Ruše je v mesecu marcu 2016 za Občinski svet Občine Ruše pripravila pregled izvajanja odmer nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: »NUSZ«), ki jih odmerjamo v skladu z določili *Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Ruše* (MUJ, št. 22/00, 28/03, 3/07, v nadaljevanju: »odlok o NUSZ«). Poudarek je bil na analizi možnih korekcij NUSZ z namenom razbremenitve gospodarstva in vpliva teh sprememb na proračun občine. Na svetnike in svetnice smo hkrati naslovili naslednja vprašanja, s prošnjo, da nanje podajo svoja stališča:

1. ali znižati obremenitve gospodarstva iz naslova NUSZ na primerljivo raven sosednjih občin;
2. na kakšen način nadomestiti izpad prihodka iz NUSZ ob zmanjšanju obremenitve gospodarstvu;
3. ali za ta znesek obremeniti gospodinjstva;
4. ali zmanjšati tekočo in investicijsko porabo.

Ugotavljamo, da kljub vsem pozivom, ki smo jih članom OSOR posredovali ob različnih priložnostih, do danes ne razpolagamo z jasnim stališčem politike, kakšna izhodišča naj upoštevamo ob spremembi krovnega odloka.

Vezano na zahteve matičnega odbora glede obrazložitve problematike NUSZ smo v nadaljevanju pripravili prenovljeno analizo NUSZ, ki izhaja iz podatkov odmer za leto 2016.

Tabela 1: Pregled odmer NUSZ v letu 2016

Tip	Število odmer. predmetov	Št. zavezancev	Površina (m ²)	Znesek
Fizične osebe	4.905	3.570	362.230	132.535 €
Pravne osebe	617	114	436.700	791.879 €
Skupaj	5.522	3.684	798.930	924.414 €

Tabela 2: Občina Ruše - pregled območij za odmero NUSZ

1. območje	Ureditveno območje naselij Ruše, Bezena, Bistrica ob Dravi, območje Elektrarne
2. območje	Ureditveno območje naselja Log in počitniškega naselja
3. območje	Ureditveno območje naselij Smolnik in Fala
4. območje	Območja razpršene gradnje, območja MHE, območja, na katerih so postavljeni temelji stebrov za prenos in distribucije električne energije, območja vlečnic, sedežnic in drugih naprav, površine telekomunikacijskih omrežij in omrežij za transport plinastih goriv

Odlok o NUSZ navaja tudi območje »poslovne cone«, ki pa ni posebej ovrednoteno z obremenitvami odvisno od vrste dejavnosti (9., 10. člen odloka o NUSZ), zato se upošteva lega zavezanca glede na navedena štiri območja.

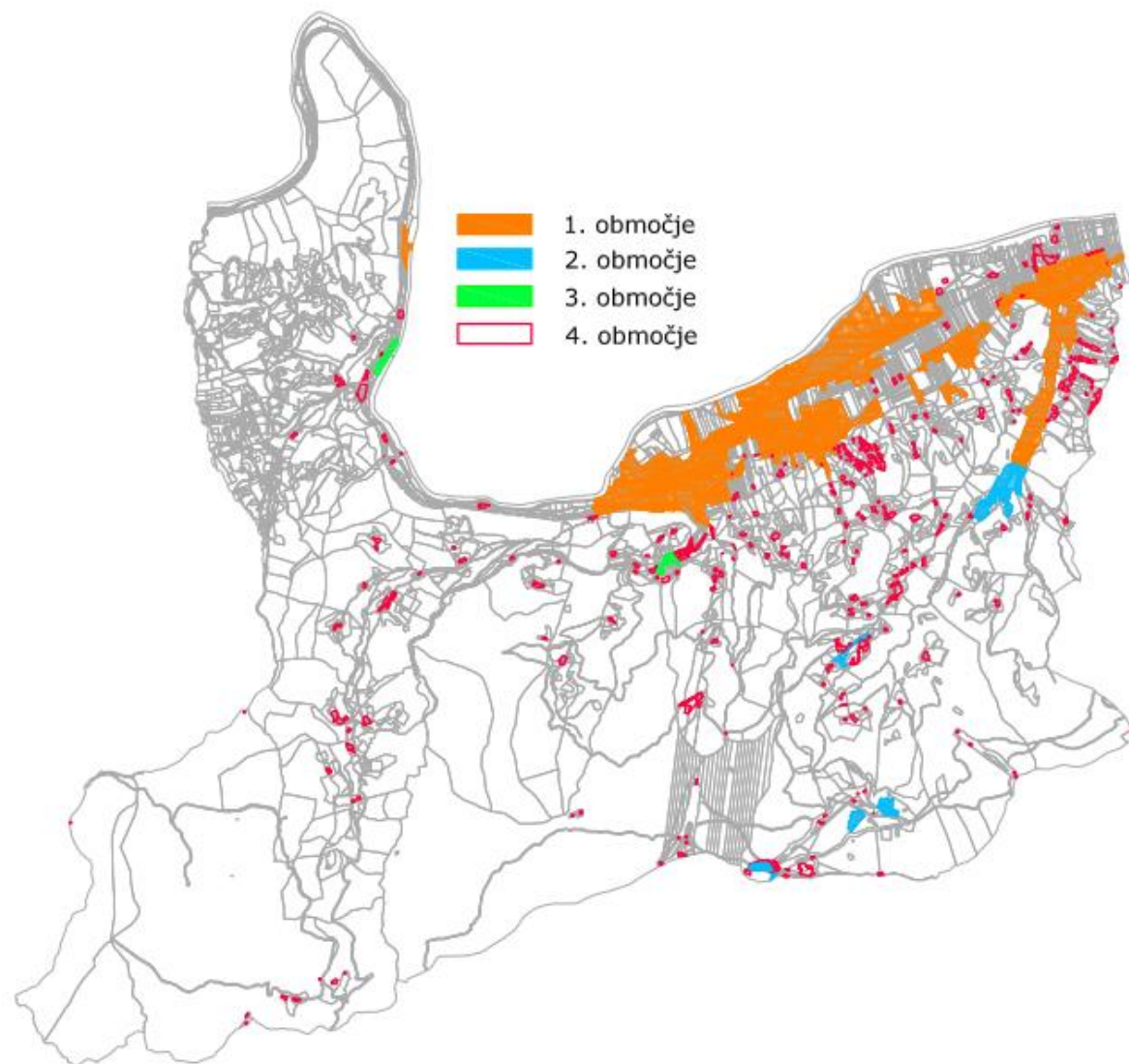
Tabela 3: Pregled števila pravnih oseb glede na dejavnost po območjih za odmero NUSZ¹

Dejavnost	Bančništvo, notar, odvetnik, posredništvo	Bencinski servis	Gostinstvo, trgovina, turizem	Metalurška, kemijska, kovinska, lesna ind.	Potniški in tovorni promet	Telekomunikacije	Velike HE	Ostalo
Območje								
1. območje	11	2	47	33	1	2	1	113
2. območje			1					5
3. območje			1	1	1			5
4. območje			3		1	1		5

Tabela 4: Pregled skupne površine odmernih predmetov pravnih oseb [m²] glede na dejavnost po območjih za odmero NUSZ

Dejavnost	Bančništvo, notar, odvetnik, posredništvo	Bencinski servis	Gostinstvo, trgovina, turizem	Metalurška, kemijska, kovinska, lesna ind.	Potniški in tovorni promet	Telekomunikacije	Velike HE	Ostalo
Območje								
1. območje	3.113	416	25.396	144.092	183	153	75	234.921
2. območje			126					3.040
3. območje			1.432	6.446	33			11.427
4. območje			1.842		67	6		3.956

¹ Pri nekaterih poslovnih subjektih obsega registracija več kategorij dejavnosti



Slika 1: Grafični prikaz območij za odmero NUSZ v Občini Ruše

V obdobju, ko je bil t.i. davek na nepremičnine še zelo aktualen, smo občine s strani Ministrstva za finance pridobile okvirne simulacije obremenitev zavezancev po metodologiji izračuna davka. Upoštevajoč te podatke bi bili poslovni subjekti v naši občini v primerjavi s trenutno obremenitvijo NUSZ (tabela 1) razbremenjeni plačila davka v višini cca. 344.000 EUR. Za navedeni znesek bi torej Občina Ruše, v kolikor ne bi korigirali obremenitev ostalih skupin zavezancev, beležila izpad prihodkov iz tega naslova.

V nadaljevanju vam podajamo rezultate simulacije, ki smo jo izvedli s predpostavko znižanja obremenitve NUSZ za gospodarske subjekte. Analiza temelji na zmanjšanju obremenitve kategorije »ostali poslovni nameni« (9., 10. člen odloka o NUSZ), pri čemer smo pripravili dva scenarija:

- a) znižanje na raven predlaganega davka oz.
- b) znižanje za 30 %.

Rezultat scenarija b) je izpad prihodka občine iz naslova NUSZ za cca. 203.000 EUR. Preglednica v nadaljevanju prikaže zneske letnih odmer NUSZ za vzorčni gospodarski subjekt (3.000 m² zazidanih površin) v primerjavi z drugimi občinami. Možna so manjša odstopanja glede na dejavnost in komunalno opremo.

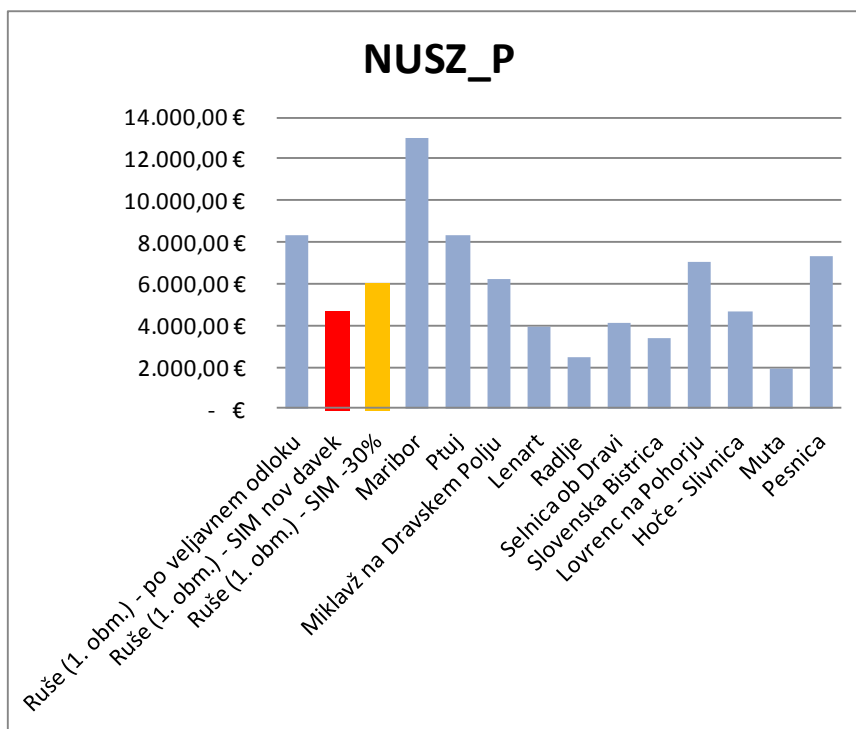
Tabela 5: Primerjava NUSZ med občinami (pravne osebe)

1. Zazidano stavbno zemljišče, poslovni namen

Površina poslovnih prostorov (m²):

3.000

Občina	Vrednost NUSZ/m ²	NUSZ_P
Ruše (1. obm.) - po veljavnem odloku	2,7820	8.346,00 €
Ruše (1. obm.) - SIM nov davek	1,5458	4.637,54 €
Ruše (1. obm.) - SIM -30%	2,0096	6.028,80 €
Maribor	4,3200	12.960,00 €
Ptuj	2,7800	8.340,00 €
Miklavž na Dravskem Polju	2,0752	6.225,66 €
Lenart	1,3241	3.972,30 €
Radlje	0,8173	2.451,90 €
Selnica ob Dravi	1,3860	4.158,00 €
Slovenska Bistrica	1,1203	3.360,90 €
Lovrenc na Pohorju	2,3423	7.026,90 €
Hoče - Slivnica	1,5440	4.632,00 €
Muta	0,6500	1.950,00 €
Pesnica	2,4377	7.313,10 €



Slika 2: Prikaz znižanja obremenitve NUSZ za gospodarske subjekte in primerjava z okoliškimi občinami

V kolikor bi želeli omenjeni izpad prihodkov iz naslova NUSZ kompenzirati s zvišanjem obremenitev ostalih kategorij zavezancev, bi morali njihove obremenitve znatno povišati. Naslednja tabela prikazuje izračun obremenitve za vzorčni primer (stanovanjski objekt površine 120 m²) v primerjavi z ostalimi občinami.

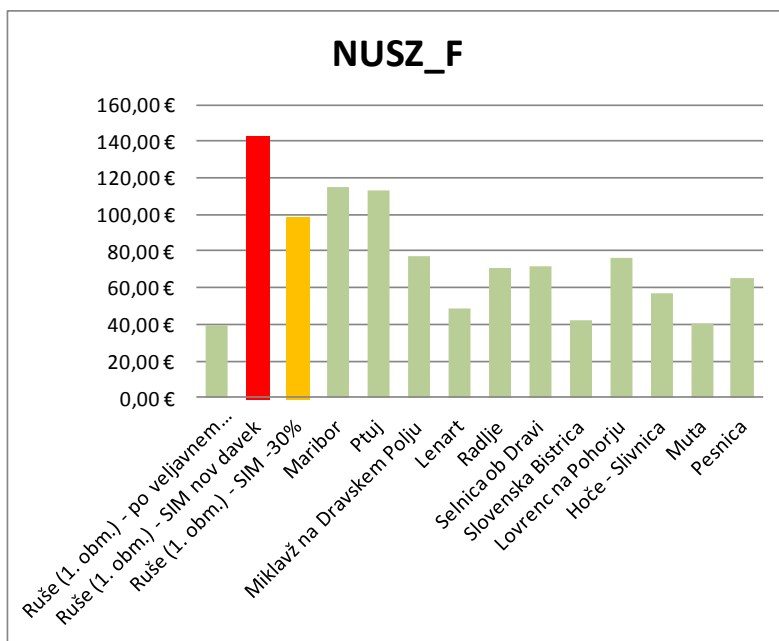
Tabela 6 Primerjava NUSZ med občinami (fizične osebe)

2. Zazidano stavbno zemljišče, stanovanjski namen

Površina stanovanjskih prostorov (m²):

120

Občina	Vrednost NUSZ/m ²	NUSZ_F
Ruše (1. obm.) - po veljavnem odloku	0,3310	39,72 €
Ruše (1. obm.) - SIM nov davek	1,1881	142,57 €
Ruše (1. obm.) - SIM -30%	0,8171	98,05 €
Maribor	0,9600	115,20 €
Ptuj	0,9400	112,80 €
Miklavž na Dravskem Polju	0,6405	76,86 €
Lenart	0,4030	48,36 €
Radlje	0,5931	71,17 €
Selnica ob Dravi	0,5940	71,28 €
Slovenska Bistrica	0,3502	42,02 €
Lovrenc na Pohorju	0,6333	76,00 €
Hoče - Slivnica	0,4752	57,02 €
Muta	0,3400	40,80 €
Pesnica	0,5422	65,06 €



Slika 3: Prikaz povišanja obremenitve NUSZ za fizične osebe in primerjava z okoliškimi občinami

mag. Saša Ajd, univ.dipl.inž.kem.tehn.
VIŠJI SVETOVALEC I