

MESTNA OBČINA NOVO MESTO

Župan mag. Gregor Macedoni

ZADEVA: Predlog za spremembo in dopolnitev Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča – upoštevanje zmanjšane kakovosti bivanja na območju Brezje–Žabjak in v njegovem neposrednem vplivnem območju

Spoštovani gospod župan,

predstavniki Krajevne skupnosti Bučna vas in sosednje Krajevne skupnosti Bršljin smo na skupnem sestanku obravnavali veljavni **Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto** ter vprašanje pravične odmere nadomestila prebivalcem, ki živijo na območju Brezja in Žabjaka ter v njegovem neposrednem vplivnem območju.

Ugotavljamo, da sedanji odlok ne vsebuje ustreznega merila, ki bi omogočalo sistemsko upoštevanje posebnih okoliščin posameznega območja, kadar te okoliščine objektivno in dalj časa zmanjšujejo kakovost bivanja, varnost ter s tem dejansko ugodnost lege stavbnih zemljišč.

Takšno vprašanje je posebej izrazito na območju **Brezje–Žabjak in v okoliških naseljih**, saj je država oziroma Policija območje Brezje–Žabjak zaradi ugotovljenih varnostnih okoliščin določila kot **varnostno tvegano območje**.

Menimo, da je to okoliščina, ki bi jo morala pri določanju meril za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča ustrezno upoštevati tudi Mestna občina Novo mesto.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča namreč ne sme temeljiti zgolj na formalni razvrstitvi nepremičnine v posamezno območje, temveč bi morala njegova višina v razumni meri odražati tudi **dejansko lego, kakovost bivalnega okolja in druge objektivne prednosti oziroma pomanjkljivosti posamezne lokacije**.

Če so prebivalci določenega območja zaradi dalj časa trajajočih varnostnih, socialnih in drugih posebnih okoliščin izpostavljeni bistveno slabšim pogojem bivanja kot prebivalci primerljivih območij Mestne občine Novo mesto, je po našem mnenju utemeljeno, da se ta razlika odrazi tudi pri odmeri NUSZ.

Zato **KS Bučna vas in KS Bršljin predlagata županu Mestne občine Novo mesto**, da Občinskemu svetu še v letu 2026 predloži spremembo oziroma dopolnitev Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, s katero bi se uvedlo posebno merilo za območje Brezje–Žabjak in njegovo neposredno vplivno območje.

Predlagamo, da se prouči naslednja vsebinska rešitev:

»Za stanovanjske nepremičnine na območju Brezje–Žabjak ter na njegovem neposrednem vplivnem območju, na katerem so zaradi ugotovljenih varnostnih in drugih posebnih okoliščin objektivno zmanjšani kakovost bivanja, varnost in ugodnost lege stavbnega zemljišča, se do prenehanja razlogov za takšno posebno obravnavo pri odmeri nadomestila upošteva korekcijski faktor, s katerim se odmerjeno nadomestilo zmanjša za najmanj 20 %. Natančno območje uporabe korekcijskega faktorja se določi v grafični prilogi odloka na podlagi objektivnih in preverljivih meril. Pri določitvi

območja se vključi predstavnike krajevnih skupnosti, ki mejijo na varnostno tvegano območje.«

Predlagamo, da občinska uprava ob pripravi spremembe odloka prouči višino korekcijskega faktorja **v razponu od 20 do 50 odstotkov**, pri čemer menimo, da bi moralo znižanje znašati najmanj 20 odstotkov.

Posebej poudarjamo, da predlagana ureditev **ni privilegij posameznikov in tudi ne sankcija zoper katerokoli skupino prebivalstva**. Gre za vprašanje enakomerne in pravične porazdelitve javnih bremen glede na dejanske okoliščine, ki vplivajo na kakovost in pogoje bivanja na posameznem območju občine.

Če država na podlagi zakonskih meril ugotovi, da so na določenem območju podane tako posebne varnostne okoliščine, da je potrebna njegova določitev za varnostno tvegano območje, je razumno, da Mestna občina Novo mesto prouči, ali imajo te okoliščine posledice tudi za dejansko kakovost bivanja in lego nepremičnin na tem območju ter v njegovi neposredni okolici.

Predlagamo zato:

1. da župan predlog posreduje pristojnim občinskim strokovnim službam v pravno in finančno proučitev;
2. da se na podlagi objektivnih podatkov določi neposredno vplivno območje Brezje–Žabjak;
3. da se pripravi predlog spremembe oziroma dopolnitve Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča;
4. da se kot izhodišče prouči najmanj **20-odstotno znižanje NUSZ za stanovanjske nepremičnine** na tako določenem območju;
5. da se predlog spremembe odloka predloži Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto v obravnavo še v letu 2026, tako da bi se nova ureditev lahko uporabila pri naslednji odmeri NUSZ.

Prepričani smo, da gospod župan problematiko območja Brezje–Žabjak in posledice, ki jih dolgoletne razmere povzročajo prebivalcem okoliških naselij, dobro pozna.

Zato pričakujemo, da bo Mestna občina Novo mesto tudi na področju NUSZ proučila možnost **objektivnega, sorazmernega in pravičnega vrednotenja dejanskih pogojev bivanja** prebivalcev tega dela občine.

S spoštovanjem,

Krajevna skupnost Bučna vas

Krajevna skupnost Bršljin

Novo mesto, 2.10. 2026

