

PRISTOJNOST: OBČINSKI SVET OBČINE ŽIROVNICA
PREDLAGATELJ: ŽUPAN OBČINE ŽIROVNICA

**PREDLOG ODLOKA O POVPREČNI GRADBENI CENI KORISTNE STANOVANJSKE
POVRŠINE in STROŠKIH KOMUNALNEGA UREJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ V
OBČINI ŽIROVNICA ZA LETO 2026
(SKRAJŠANI POSTOPEK)**

1. UVOD

Po skoraj desetih letih smo s strani Finančne uprave Republike Slovenije prejeli sporočilo, v katerem za potrebe odmere davka od premoženja preverjajo, ali je občina sprejela nov odlok ali sklep o povprečni gradbeni ceni koristne stanovanjske površine za leto 2025. Zadnji takšen odlok je bil v naši občini sprejet za leto 2011. Takrat se je odlok še pripravljal, ker so cenilci, kljub že uveljavljenim novim tržnim metodam cenjenja nepremičnin, potrebovali hitro dosegljivo oceno vrednosti nepremičnin. Predvideno je bilo, da bo predlog cenovnih osnov nadomestil Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin.

V zvezi s tem smo preko Skupnosti občin Slovenije Ministrstvo za finance uradno zaprosili za pojasnilo, ali so občine, glede na sprejeti in veljavni Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1), ki ureja pravila, postopke in merila za množično ocenjevanje vrednosti nepremičnin tudi za namene obdavčenja ter na njegovi podlagi sprejeto Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, dolžne sprejemati posebne akte (npr. odloke, sklepe), s katerimi določijo osnovo, na podlagi katere Finančna uprava RS izvaja odmero davka od premoženja.

Ministrstvo za finance je 10. 6. 2025 z dopisom št. 422-33/2025-1611-2 pojasnilo, da čeprav Zakon o davkih občanov (Uradni list SRS, št. 36/88, 8/89, Uradni list RS, št. 48/90, 8/91, 14/92 – ZOMZO, 7/93, 18/96 – ZDavP, 91/98 – ZDavP-C, 1/99 – ZNIDC, 117/06 – ZDVP, 117/06 – ZDDD, 24/08 – ZDDKIS in 101/13 – ZDavNepr) (v nadaljevanju ZDO) določa, da je osnova za davek na premoženje vrednost stavbe, to ne pomeni, da se lahko za ta namen za vrednost stavbe uporabi posplošena vrednost v skladu z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin, saj trenutno za kaj takšnega ni pravne podlage. Določba 158. člena ZDO se namreč še vedno uporablja, in sicer vse do drugačne sistemske zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin. Ker navedena določba ni več veljavna, pač pa ji je le podaljšana uporaba, je tudi ni mogoče spreminjati in dopolnjevati. Občine so torej dolžne imeti v svojih aktih določen način ugotavljanja vrednosti stavb oziroma prostorov za počitek oziroma rekreacijo za namen ugotavljanja osnove za davek od premoženja v skladu z določbo 158. člena ZDo in Pravilnikom o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja (Uradni list SRS, št. 25/81, Uradni list RS/I, št. 18/91 - SZ, Uradni list RS, št. 65/99, 69/03 - SZ-1, 127/04 in 69/05).

Občinski svet je na svoji 12. seji 4. marca 2004 odločil, da se izhodiščne cene določajo in mesečno valorizirajo na podlagi rasti cen življenjskih potrebščin (cen na drobno) in ne na podlagi rasti cen za stanovanjsko gradnjo, kot je bilo to določeno poprej, zato je bil v tem smislu tudi popravljen 5. člen Odloka o povprečni gradbeni ceni koristne stanovanjske površine in stroških komunalnega urejanja stavbnih zemljišč v Občini Žirovnica (UVG; št. 8/04).

Izhodiščna cena določena v letu 2011 je znašala 824,94 EUR /m². Ker so se cene nepremičnin v zadnjih letih močno povišale, predlagamo, da se izhodiščna cena, ki je bila določena v letu 2011, poveča za 38,40 %, skladno z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin med 1. 1. 2011 in 30. 9. 2025. Z nazadnje sprejetim odlokom v letu 2011 namreč določeno, da se povprečna gradbena cena revalorizira na osnovi rasti cen življenjskih potrebščin, ki jih mesečno objavlja Statistični urad Republike Slovenije. Stopnja inflacije v obdobju od začetka januarja 2011 do konca septembra 2025 znaša 38,40 %, kar pomeni, da predlagana izhodiščna cena za leto 2026 znaša 1.141,72 EUR/m².

Izhodiščno ceno smo primerjali tudi s sosednjima občinama Radovljico in Jesenicami. Zadnja znana vrednost povprečne gradbene cene za kvadratni meter koristne stanovanjske površine brez stroškov komunalnega urejanja stavbnega zemljišča v občini Radovljica iz leta 2020 znaša 1.023,84 EUR, v občini Jesenice pa 1.264,97 EUR iz leta 2025.

Sicer v odloku še vedno ostaja pojem koristna površina objekta po standardu JUS U.C2.100, ker davčna uprava obračunava površine objektov še po tem standardu.

Nespremenjeni ostajajo tudi odstotki povprečne gradbene cene, ki so osnova za oblikovanje cene za stavbno zemljišče I. in II. območja Občine Žirovnica.

V petem členu Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Žirovnica (Uradni list RS, št. 61/2023) so določeni povprečni stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere. Ti skupaj znašajo 108,10 EUR/m² koristne stanovanjske površine, od tega 39,90 EUR/m² za komunalne objekte in naprave v individualni rabi, ter 68,20 EUR/m² za komunalne objekte in naprave v kolektivni rabi. Skladno z navedenim se spremeni 3. člen Odloka o povprečni gradbeni ceni koristne stanovanjske površine in stroških komunalnega urejanja stavbnih zemljišč v občini Žirovnica za leto 2011 (Uradni list RS, št. 107/2010).

Ker se Odlok sprejema izključno za potrebe odmere davka od premoženja, ni bil dan v javno obravnavo.

2. FINANČNE POSLEDICE

S predlaganim odlokom se povprečna gradbena cena koristne stanovanjske površine zvišuje z dosedanjih 824,94 EUR/m² (določeno leta 2011) na 1.141,72 EUR/m², kar pomeni povečanje za 38,40 %.

Na podlagi podatkov o dejanskem prilivu iz naslova davka na premoženje v letu 2024, ki je znašal 49.499 EUR, se ocenjuje, da bo zvišanje povprečne gradbene cene povzročilo sorazmerno povečanje prihodkov občine iz tega naslova. Predvideno povečanje znaša približno 18.999 EUR, kar pomeni, da bi skupni letni prihodki iz naslova davka na premoženje po uveljavitvi odloka znašali okoli 68.500 EUR.

3. BESEDILO ODLOKA

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K) ter 18. člena Statuta Občine Žirovnica (Uradni list RS, št.66/2018 – UPB2, 44/2025), je Občinski svet Občine Žirovnica na svoji ___ seji dne _____ sprejel

ODLOK
o povprečni gradbeni ceni koristne stanovanjske površine in stroških
komunalnega urejanja stavbnih zemljišč v Občini Žirovnica za leto 2026

1. člen

Ta odlok določa povprečno gradbeno ceno stanovanjske površine in povprečne stroške komunalnega urejanja stavbnih zemljišč za določitev prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin v letu 2026.

2. člen

Povprečna gradbena cena za m² koristne stanovanjske površine za III. stopnjo opremljenosti brez stroškov komunalnega urejanja in brez cene stavbnega zemljišča znaša na dan 31.12.2025 1.141,72 EUR/m².

3. člen

Povprečni stroški komunalnega urejanja stavbnega zemljišča na območju Občine Žirovnica za III. stopnjo komunalne opremljenosti in gostoto naseljenosti 100-200 prebivalcev/ha znašajo 108,10 EUR na m² koristne stanovanjske površine od tega:

- za komunalne objekte in naprave v individualni (osebni) rabi 39,90 EUR/m²,
- za komunalne objekte in naprave v kolektivni (skupni) rabi 68,20 EUR/m².

4. člen

Cene za stavbno zemljišče se oblikujejo po območjih v odstotkih povprečne gradbene cene in sicer:

I. območje od 5% do 8%, ki obsega naselja, Moste, Breg, Žirovnica, Selo, Breznica, Zabreznica, Doslovče, Smokuč, Rodine in Vrba;

II. območje od 2,5% do 5%, ki obsega vsa ostala območja občine Žirovnica, ki niso opredeljena v območju I ali so razpršena gradnja v skladu z veljavnim Občinskim prostorskim načrtom Občine Žirovnica.

5. člen

Cene iz 2. in 3. člena tega odloka se mesečno revalorizirajo na osnovi rasti cen življenjskih potrebščin, ki jih mesečno objavlja Statistični urad Republike Slovenije.

6. člen

Ta odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in stopi v veljavo z dnem objave.

Št.: 007-0003/2025
Breznica,

Leopold Pogačar
ŽUPAN

4. OBRAZLOŽITEV

V nadaljevanju so podane obrazložitve k posameznemu členu predlaganega odloka.

V 1. členu je določen namen in vsebina odloka.

V 2. členu je določena višina povprečne gradbene cene za 1 m² koristne stanovanjske površine. Ta cena se nanaša na tretjo stopnjo komunalne opremljenosti, brez upoštevanja stroškov komunalnega urejanja in brez cene stavbnega zemljišča.

V 3. členu je glede na veljaven Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Žirovnica (Uradni list RS, št. 61/2023) opredeljena višina povprečnih stroškov komunalnega urejanja stavbnega zemljišča na območju občine. Stroški so razdeljeni na dva dela – stroške za objekte in naprave v individualni rabi (vodovod in kanalizacija) ter stroške za objekte in naprave v kolektivni rabi (cestno omrežje in javne površine).

V 4 členu je urejeno oblikovanje cen stavbnega zemljišča glede na območja občine. Cene za stavbno zemljišče se za I. območje oblikujejo med 5% in 8%, za II. območje pa med 2,5% in 5% od povprečne gradbene cene.

V 5. členu je določen način revalorizacije cen iz 2. in 3. člena.

V 6. členu je določen začetek veljavnosti odloka.

5. PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 44. člena Statuta Občine Žirovnica (Ur. list RS, št. 66/2018-UPB2) in 80. člena Poslovnika Občinskega sveta (Ur. list RS, št. 14/2019-UPB2), predlagam Občinskemu svetu Občine Žirovnica, da po skrajšanem postopku sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se Odlok o povprečni gradbeni ceni koristne stanovanjske površine in stroških komunalnega urejanja stavbnih zemljišč v Občini Žirovnica za leto 2026.

Leopold Pogačar
Župan

Številka: 007-0003/2025

Datum: 3. 10. 2025

Pripravila:

Saša Tribušon, dipl.inž.grad.

Priloge:

- Pojasnilo Ministrstva za finance glede pristojnosti občin pri določanju osnov za odmero davka od premoženja
- Odlok o povprečni gradbeni ceni koristne stanovanjske površine in stroških komunalnega urejanja stavbnih zemljišč v občini Žirovnica za leto 2011