

**PREDLOG SKLEPA O DOLOČITVI VREDNOSTI TOČKE
ZA IZRAČUN NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
V OBČINI ŽIROVNICA ZA LETO 2026**

UVOD IN OBRAZLOŽITEV

Občinski svet Občine Žirovnica je dne 27. 9. 2018 sprejel nov Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Žirovnica (Ur. list RS, št. 66/2018, v nadaljevanju Odlok), ki določa v svojem 13. členu, da se vrednost točke za izračun NUSZ določi na predlog župana s sklepom Občinskega sveta do konca leta za naslednje leto, če pa tak sklep ni sprejet, velja vrednost točke iz predhodnega leta.

Občinski svet je na svoji 11. redni seji dne 17. 12. 2020 sprejel zadnji sklep o določitvi vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v občini Žirovnica za leto 2021. Vsa nadaljnja leta se vrednost točk ni spreminjala in je ostala enaka.

Vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Žirovnica po trenutno veljavnem Sklepu o določitvi točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v občini Žirovnici (Uradni list RS št. 197/2020) znaša za zazidana stavbna zemljišča:

- v stanovanjskem tipu območja: 0,0013 EUR/m²/leto (0,00011 EUR/m²/mesec),
- v počitniškem tipu območja: 0,0020 EUR/m²/leto (0,00017 EUR/m²/mesec),
- v poslovnem in proizvodnem tipu območja: 0,0033 EUR/m²/leto (0,0003 EUR/m²/mesec) ter
- za nezazidana stavbna zemljišča v vseh območjih: 0,00041 EUR/m²/leto (0,000034 EUR/m²/mesec).

Pri pripravi predloga novega odloka o nadomestilu in uporabi stavbnega zemljišča v občini Žirovnica v mesecu septembru 2025 smo podrobno primerjali ureditev v sosednjih občinah Tržič, Radovljica, Jesenice, Bled, in Bohinj, kjer smo ugotovili naslednje:

- vrednost točke in nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je najnižja v občini Žirovnica;
- sosednje občine za odmero nadomestila določajo le dve točki – za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča, Občina Žirovnica pa vrednosti točk deli na več namenov uporabe – počitniški, stanovanjski, poslovni in proizvodni;
- glede točkovanja večina občin uporablja enostavnejše sisteme z manj kategorijami, Občina Žirovnica ima trenutno bolj razdrobljeno ureditev;
- Občina Žirovnica kot edina vrednoti (točkuje) zazidana stavbna zemljišča tudi na podlagi merila, ki je vezan na faktor izkoriščenosti zemljišča. Ta se izračuna kot razmerje med neto tlorisno površino objekta in površino gradbene parcele;
- sosednje občine nezazidano stavbno zemljišče točkujejo različno glede na lego zemljišča ter glede na stanovanjski ali poslovni namen, Občina Žirovnica pa nezazidana zemljišča vrednoti enotno;

- sosednje občine vrednosti točk za prihodnje leto določajo z revalorizacijo na podlagi indeksa cen življenjskih potrebščin, Občina Žirovnica pa s sklepom Občinskega sveta ob koncu leta.

Ker imajo sosednje občine odmero NUSZ urejeno na drugačen način, natančne primerjave vrednosti nadomestila za posamezne tipe ni mogoče pripraviti. Zato so spodaj priložene tabele, ki prikazujejo vrednosti nadomestila, kot jih odmerjajo sosednje občine in kot je bilo že predloženo v gradivu za 17. redno sejo Občinskega sveta Občine Žirovnica.

NUSZ za zazidano stavbno zemljišče za površino 150 m² - STANOVANJSKI NAMEN					
	TRŽIČ	RADOVLJICA	JESENICE	BLED	BOHINJ
VREDNOST NUSZ stanovanjski namen (€)	122,00	129,14	104,74	160,00	131,41

NUSZ za zazidano stavbno zemljišče za površino 150 m² - POSLOVNI NAMEN				
	RADOVLJICA	JESENICE	BLED	BOHINJ
vrednost točke na leto				
VREDNOST NUSZ poslovni namen (€)	347,52	335,00	314,00	329,51

NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE

NUSZ za nezazidano stavbno zemljišče za površino 400 m² - STANOVANJSKI NAMEN				
	RADOVLJICA	JESENICE	BLED	BOHINJ
VREDNOST NUSZ poslovni namen (€)	81,39	32,00	470,00	104,61

NUSZ za nezazidano stavbno zemljišče za površino 400 m² - POSLOVNI NAMEN				
	RADOVLJICA	JESENICE	BLED	BOHINJ
VREDNOST NUSZ poslovni namen (€)	390,67	243,00	821,00	/

Ker je NUSZ eden ključnih izvirnih prihodkov Občine Žirovnica, menimo, da je njegovo povišanje nujno, saj se stroški na vseh področjih nenehno povečujejo. Zato za leto 2026 predlagamo 10% povečanje vrednosti točk glede na nazadnje določene vrednosti iz leta 2021. To bi na podlagi spodaj priložene tabele pomenilo, da bi se **povprečna** vrednost nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v občini Žirovnica v letu 2026 povišala za stanovanjske tipe za 5,97 EUR, za počitniške tipe 1,66 EUR, za poslovne in proizvodne tipe 73,39 EUR, za nezazidana stavbna zemljišča pa bi se nadomestilo povišalo za 1,75 EUR.

TIP OBMOČJA	A POVPREČNO ŠT. TOČK V OBČINI ŽIROVNICA V LETU 2025	B POVPREČNA NETO TLOVISNA POVRŠINA V OBČINI ŽIROVNICA V LETU 2025 (m2)	C VREDNOST TOČKE V LETU 2025 (€/m2)	D PREDLOG VREDNOSTI TOČKE ZA LETO 2026 (€/m2)	E POVPREČNA VREDNOST NUSZ V LETU 2025 (A*B*C) (€)	F PREDVIDENA POVPREČNA VREDNOST NUSZ V LETU 2026 (A*B*D) (€)	RAZLIKA POVPREČNE PREDVIDENE VREDNOSTI NUSZ V LETU 2025 IN VREDNOSTI V 2026 (E-F) (€)
stanovanjski tip	280	164	0,0013	0,00143	59,70	65,67	5,97
počitniški tip	170	48,91	0,0020	0,0022	16,63	18,29	1,66
poslovni in proizvodni tip	525	423,63	0,0033	0,00363	733,94	807,33	73,39
nezazidana stavbna zemljišča	50	855,89	0,00041	0,000451	17,55	19,30	1,75

FINANČNE POSLEDICE

Predviden finančni učinek na proračun za leto 2025 znaša približno 28.000 EUR, kar predstavlja približno 10 % povečanje glede na skupno višino odmere NUSZ v letu 2025, ob predpostavki nespremenjenega predmeta obdavčitve. Predvideno povečanje je že vključeno v predlog proračuna 2026.

BESEDILO SKLEPA

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 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K in 83/25 – ZOUL), 13. člena Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Žirovnica (Ur. list RS, št. 66/2018) in 18. člena Statuta Občine Žirovnica (Ur. list RS, št. 66/2018-UPB2 in 44/25) je Občinski svet Občine Žirovnica na svoji _____ seji, dne _____ sprejel

Sklep o določitvi vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v občini Žirovnica za leto 2026 1. člen

Vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Žirovnica znaša v letu 2026 za zazidana stavbna zemljišča:
v stanovanjskem tipu območja: 0,00143 EUR/m2/leto;
v počitniškem tipu območja: 0,0022 EUR/m2/leto;
v poslovnem in proizvodnem tipu območja: 0,00363 EUR/m2/leto;
za nezazidana stavbna zemljišča v vseh območjih: 0,000451 EUR/m2/leto;

2. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati s 1. 1. 2026.

Številka: 422-0007/2025
Breznica, _____

Leopold Pogačar

ŽUPAN

PREDLOG SKLEPA:

Na podlagi 44. člena Statuta Občine Žirovnica (Ur. list RS, št. 66/2018 – UPB2 in 44/25), predlagam Občinskemu svetu Občine Žirovnica v sprejem naslednji

SKLEP

Sprejme se sklep o določitvi vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v občini Žirovnica za leto 2026.

Leopold Pogačar
ŽUPAN

Pripravila: Saša Tribušon, dipl.inž.grad.

Številka: 422-0007/2025
Datum: 3. 12. 2025