



OBČINA **SODRAŽICA**

Datum: 1. 12. 2025  
Številka: 422-2/2024

## Občinski svet občine Sodražica Odbori in komisije

Zadeva: **ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ODMERI NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNIH ZEMLJIŠČ V OBČINI SODRAŽICA**

### Vrsta postopka: skrajšan postopek (83. člen Poslovnika)

Predlagatelj: župan Občine Sodražica, mag. Blaž Milavec  
Poročevalec: Vinko Čampa  
Petra Marn

Pristojna delovna telesa:

- Odbor za komunalne zadeve in prostorsko planiranje,
- Odbor za gospodarstvo, kmetijstvo in razvojne programe,
- Statutarno pravna komisija,
- Odbor za finančne zadeve in upravljanje s premoženjem Občine,

Pravne podlage:

- 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K in 83/25 – ZOUL)
- določbe VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ, 101/13 – ZDavNepr in 22/14 – odl. US, 110/02 – ZGO-1 in 199/21 – ZUreP-3),
- 218. člen, 218.a do 218.d člen Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US),
- 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1 in 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K in 83/25 – ZOUL),
- 15. člen Statuta Občine Sodražica (Uradno prečiščeno besedilo, Uradni list RS, 22/2024, 78/2025).

## I. UVOD:

### 1. RAZLOGI ZA SPREJEM ODLOKA

Obstoječi odlok Občine Sodražica, ki ureja področje NUSZ je bil sprejet leta 2024 (Ur. l. RS, št. 103/2024). Do uveljavitve davka na nepremičnine ostaja NUSZ izvorni prihodek občin ter dajatev za posredno obremenjevanje prostora kot omejene dobrine prek zemljišča, na katerem je zgrajen oziroma je predviden objekt. Poleg tega, da nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč predstavlja enega ključnih, sicer še zdaleč ne največjega, a vseeno pomembnega avtonomnega vira financiranja delovanja občine in izvajanja razvojnih programov, vključno z rednimi in investicijskimi vzdrževalnimi deli obstoječih objektov in infrastrukture, je to eno redkih, še dokaj učinkovitih orodij za vzpodbujanje rabe zemljišč glede na z OPN določen namen. Še zlasti ima spodbujevalni učinek primerna obremenitev nezazidanih stavbnih zemljišč, pa naj si gre za stanovanjske ali poslovne namene. V tej luči je bil z novim odlokom mišljena odločitev, da se okrepi ta spodbuda še močneje kot je sicer predstavljal dvig nadomestila za pozidana zemljišča.

Čeprav je prvotni namen sprememb ostal legitimen – to je spodbujanje pozidave stavbnih zemljišč in preprečevanje njihovega dolgotrajnega neizkoriščanja – se je v praksi izkazalo, da je bila sprememba preostro zastavljena, predvsem zaradi:

- občutnega in nenadnega povečanja finančnih obremenitev za lastnike,
- nesorazmerja glede na druge spremembe odloka,
- neenakomernega vpliva na različne skupine zavezancev,
- ter nekaterih pobud občanov in opozoril člana občinskega sveta.

Na podlagi navedenega so bili ponovno analizirani izračuni, vplivi in sorazmernost obremenitev, ugotovljeno pa je bilo, da je obstoječa formula za izračun NUSZ za nezazidana zemljišča previsoka glede na dejanske razmere v občini.

### 2. OCENA STANJA

Na podlagi trenutno veljavnega odloka in v letu 2025 izdanih predhodnih obvestil zavezancem je Občinski svet sprejel odločitev, da se za nezazidana stavbna zemljišča v letu 2025 ne izvede odmera kot je navedeno v Odloku. Zaradi pripomb občanov, da je sprememba pri določitvi faktorjev previsoka in posledično finančna obremenitev previsoka je bila sprejeta odločitev, da se za odmerno leto 2026 pripravi sprememba odloka kot sledi v nadaljevanju.

### 3. BISTVO PREDLAGANE SPREMEMBE

#### **Faktorji za izračun odmere NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča**

Z veljavnim odlokom o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki je stopil v uporabo preteklo leto, je bila med drugim spremenjena tudi metodologija za izračun NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča. Nova določitev je temeljila na namembnosti zemljišča v prostorskih aktih in je za večino zavezancev povzročila povprečno skoraj trikratno povečanje obremenitve.

Predlagana sprememba ponovno določa koeficiente oziroma kriterije za izračun NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča tako, da bodo:

- bolj pravični in sorazmerni,
- manj obremenjujoči za zavezance,
- hkrati pa bodo ohranili spodbujevalni učinek odloka k aktivni rabi zemljišč.

Namen spremembe torej ni opustiti ciljev občinske prostorske politike, temveč zagotoviti, da je obremenitev zavezancev razumna, postopna in skladna z dejansko vrednostjo ter uporabnostjo zemljišč. Predlagana določitev odpravi največje nesorazmernosti in približuje višino nadomestila realnim razmeram.

### Točka za odmero NUSZ za leto 2026

Vrednost točke za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se določa na podlagi Zakona o stavbnih zemljiščih ter občinskega odloka o NUSZ, ki županu nalaga, da s sklepom vsako leto določi oziroma uskladi vrednost točke. Določitev točke je opredeljena v zakonu. Lahko pa se vrednost točke za prihajajoče leto določi tudi v odloku, ko se ta sprejema ali spreminja (da ni potrebno dvakrat objavljati pravnega akta v uradnem listu). Pri oblikovanju nove vrednosti točke so bili tako upoštevani:

- spremembe stroškov izvajanja občinskih nalog, povezanih z urejanjem stavbnih zemljišč,
- finančne potrebe občine za zagotavljanje komunalne infrastrukture in vzdrževanje obstoječih objektov,
- ekonomske razmere in načelo sorazmernosti obremenitve zavezancev,
- podatki o indeksu cen življenjskih potrebščin oziroma inflaciji.

V letu 2025 je bila vrednost točke za odmero nadomestila določena na 0,0025 evrov. Na podlagi navedenega naj bi izračunana vrednost za leto 2026 znašala 0,00266 evrov, zato se predlaga, da se vrednost točke za odmero nadomestila zaokroži na 0,0027 evrov kot je predlagano v predlogu novele odloka.

### Povzetek

Bistvene novosti novega odloka, v primerjavi z obstoječim odlokom o NUSZ, so naslednje spremembe: faktorji za nezazidana stavbna zemljišča glede na namembnost in lego; višina vrednosti točke za leto 2026.

### Izračuni – primerjava odmernih vrednosti po veljavni in predlagani rešitvi

*Predpostavke: odmerna površina: 1000 m<sup>2</sup>, vrednost točke (l. 2026): 0,0027 evrov.*

I. območje				
Namembnost/komunalna opremljenost	2025		PREDLOG 2026	
	št. točk	ZNESEK	št. točk	ZNESEK
Območja za izgradnjo stanovanjskih stavb ali stanovanjskih in poslovnih stavb	205	205,00	205	110,70

Območja za izgradnjo poslovnih stavb	305	<b>457,50</b>	305	<b>329,40</b>
Območja za izgradnjo stanovanjskih ali poslovnih stavb (namenska raba C, BT)	305	<b>610,00</b>	305	<b>494,10</b>

### II. območje

Namembnost/komunalna opremljenost	2025		PREDLOG 2026	
	št. točk	ZNESEK	št. točk	ZNESEK
Območja za izgradnjo stanovanjskih stavb ali stanovanjskih in poslovnih stavb	165	<b>165,00</b>	165	<b>89,10</b>
Območja za izgradnjo poslovnih stavb	245	<b>367,50</b>	245	<b>264,60</b>
Območja za izgradnjo stanovanjskih ali poslovnih stavb (namenska raba C, BT)	245	<b>490,00</b>	245	<b>396,90</b>

### III. območje

Namembnost/komunalna opremljenost	2025		PREDLOG 2026	
	št. točk	ZNESEK	št. točk	ZNESEK
Območja za izgradnjo stanovanjskih stavb ali stanovanjskih in poslovnih stavb	145	<b>145,00</b>	145	<b>78,30</b>
Območja za izgradnjo poslovnih stavb	205	<b>307,50</b>	205	<b>221,40</b>
Območja za izgradnjo stanovanjskih ali poslovnih stavb (namenska raba C, BT)	205	<b>410,00</b>	205	<b>332,10</b>

#### 4. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC

Predlagani odlok ima finančne posledice na proračun Občine Sodražica, saj se bodo deloma zmanjšali prihodki iz naslova odmere NUSZ glede na trenutno veljavni odlok. Upoštevajoč, da je po veljavni ureditvi ocenjeni obseg odmerjenega nadomestila za vsa območja nezazidanih stavbnih površin na skoraj 10.000 evrov, se s predlagano spremembo pričakuje zmanjšanje skupno za približno 40 % (največ - polovico sicer pri največji skupini, ki je opredeljena v prvem rangu tabele, pri ostalih ustrezno manj).

Z uskladitvenim dvigom vrednosti točke za odmero nadomestila pa se nasprotno pričakuje nekaj manj kot 8 % dvig odmernih vrednosti, pri čemer je potrebno opomniti, da je slednja določba v odloku fakultativno, predlagana uskladitev pa temelji na zakonski določbi, ki bi se realizirala (s sklepom) ne glede na sprejem predlagane novele odloka.

#### 5. SODELOVANJE JAVNOSTI

V skladu s 75. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Sodražica (Uradno prečiščeno besedilo) (Ur. l. RS, št. 22/2024), je bil predlog odloka objavljen na spletni strani Občine Sodražica s pozivom javnosti, da od 4. 12. 2025 do 9. 12. 2025 poda pripombe.

## II. OBRAZLOŽITEV ODLOKA

Predlog odloka je razdeljen na naslednja poglavja:

1. Splošni določbi
2. Predhodne in končne določbe

### 1. Splošni določbi (besedilo 1. in 2. člena)

1. člen navaja, kaj je namen odloka, 2. člen pa razlaga pojme.

2. Določitev faktorjev za nezazidana stavbna zemljišča

2. člen navaja spremembe faktorjev za nezazidana stavbna zemljišča:

<b>Namembnost</b>	<b>Faktor</b> (veljavni odlok)	<b>Faktor</b> (predlagana sprememba)
Območja za izgradnjo stanovanjskih stavb ali stanovanjskih in poslovnih stavb	0,4	0,2
Območja za izgradnjo poslovnih stavb	0,6	0,4
Območja za izgradnjo stanovanjskih ali poslovnih stavb (namenska raba C, BT)	0,8	0,6

7. Predhodne in končne določbe (besedilo 17. do 19. člena)

V 3. členu je določena vrednost točke za leto 2026, in sicer v višini 0,0027 EUR.

V primeru sprejetja odloka bo ta odlok v uporabi od 1. januarja 2026 dalje.

### **III. PREDLOG SKLEPA**

Po obravnavi predlagam, da Občinski svet sprejme naslednji

#### **SKLEP**

**Sprejme se Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o odmeri nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Sodražica.**

Pripravili:  
Vinko Čampa  
Petra Marn

župan  
Mag. Blaž Milavec l.r.