



OBČINA RADENCI
OBČINSKI SVET

ZADEVA:

Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Radenci

PРАВNA PODLAGA:

56. člen Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2026 in 2027 (Uradni list RS, št. 95/25 in 112/25 – ZJF-K), v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 18/84, 32/85 – popravek, 33/89, 24/92 – odločba US, 44/97ZSZ, 101/13 – ZdavNepr, 22/14 – odločba US), 218. člen in 218.a do 218.d člen Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popravek, 95/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odločba US, 126/07, 108/09, 61/10 – Zrud-1, 20/11 – odločba US in 57/12, 101/13 – ZdavNepr, 110/13, 19/15, 61/17 – GZ, 66/17 – odločba US), 16. in 24. člen Statuta Občine Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin št. 34/2026) in 19. člen Poslovnika Občinskega sveta Občine Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin št. 34/2026)

PREDLAGATELJ:

Roman LELJAK, župan Občine Radenci

GRADIVO PRIPRAVIL:

Kaliopa d.o.o.

GRADIVO OBRAVNAVAL:

POROČEVALEC:

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Radenci sprejme Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Radenci v predlagani vsebini po skrajšanem postopku.

OBRAZLOŽITEV:

V prilogi

Roman LELJAK
ŽUPAN OBČINE RADENCI

Priloge:

- predlog odloka,
- obrazložitev odloka



OBČINA RADENCI
OBČINSKI SVET

I. OBRAZLOŽITEV

Predlaga se sprejem Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Radenci, ki ima glede na do sedaj veljaven odlok nebistvene spremembe, med drugim je dodana je točka 5 v 5. členu in dodan je novi 11.člen. S to spremembo/dopolnitvijo odloka se želi spodbuditi razvoj občine, saj bi se tako lastnike spodbudilo k oživitvi teh stavb/delov stavb, ki so prazni in v njih ni več poslovne dejavnosti.

II. FINANČNE POSLEDICE: Predlagana razlaga ima pozitivne finančne posledice za občino.

III. PREDLOG SKLEPA

Občinski svet Občine Radenci sprejme Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Radenci v predlagani vsebini po skrajšanem postopku.

Roman LELJAK
ŽUPAN OBČINA RADENCI



OBČINA RADENCI
OBČINSKI SVET

PREDLOG

Na podlagi 56. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2026 in 2027 (Uradni list RS, št. 95/25 in 112/25 – ZJF-K), v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 18/84, 32/85 – popravek, 33/89, 24/92 – odločba US, 44/97ZSZ, 101/13 – ZdavNepr, 22/14 – odločba US), 218. člena in 218.a do 218.d člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popravek, 95/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odločba US, 126/07, 108/09, 61/10 – Zrud-1, 20/11 – odločba US in 57/12, 101/13 – ZdavNepr, 110/13, 19/15, 61/17 – GZ, 66/17 – odločba US), 16. in 24. člena Statuta Občine Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin št. 34/2026) in 19. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin št. 34/2026) je Občinski svet Občine Radenci na ____ redni seji dne ____ sprejel

ODLOK

O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA NA OBMOČJU OBČINE RADENCI

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se ureja plačevanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo).

2. člen

(1) Nadomestilo se plačuje od zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča. Kot zazidana stavbna zemljišča se štejejo tista zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tista zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

Kot zazidano stavbno zemljišče se štejejo

- čiste tlorisne površine stanovanj (sobe, hodniki v stanovanju, predsobe, kuhinja, kopalnica, shramba in drugi zaprti prostori stanovanja med katere spadajo: stopnišča, kleti, nezazidane mansarde, itd.) in
- garaže.

(2) Če določena stavba gradbene parcele še nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5.

(3) Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.

(4) Za nezazidana stavbna zemljišča štejejo tista zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave in da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave ter je za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto.

Če na posameznem od zgoraj navedenih zemljišč stoji objekt, se kot nezazidano stavbno zemljišče določi zemljiška parcela, na kateri stoji takšen objekt, od katere se odšteje površino gradbene parcele objekta ali površino stavbišča s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem takega objekta. Če gradbena



OBČINA RADENCI
OBČINSKI SVET

parcela objekta ali površina stavbišča s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem objekta ni določena, kot nezazidano stavbno zemljišče šteje površina zemljiške parcele, na kateri stoji objekt, od katere se odšteje površina fundusa objekta, pomnožena s faktorjem 1,5.

3. člen

Nadomestilo je dolžan plačevati neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice).

II. OBMOČJA ZA PLAČEVANJE NADOMESTILA

4. člen

- (1) Nadomestilo se plačuje na celotnem območju Občine Radenci.
- (2) Na območjih ali delih območij se nadomestilo ne plačuje, če zazidano stavbno zemljišče ni opremljeno z vodovodnim in električnim omrežjem.

III. MERILA ZA DOLOČANJE NADOMESTILA ZA ZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

5. člen

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

1. lega stavbnega zemljišča;
2. opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnosti priključitve na te objekte in naprave;
3. vrsta dejavnosti oziroma namen uporabe stavbnega zemljišča;
4. izjemne ugodnosti v zvezi z ustvarjanjem dobička v gospodarskih dejavnostih;
5. nesmotrna uporaba poslovnih prostorov.

6. člen

Glede na lego se stavbna zemljišča razdelijo na tri območja:

1. prvo območje obsega naselje Radenci,
2. drugo območje obsega naselja: Hrastje Mota, Rihtarovci, Turjanci, Boračeva, Šratovci, Paričjak in Kapelski Vrh,
3. tretje območje obsega vsa ostala naselja in dele naselij, ki niso zajeta v prvem in drugem območju.

7. člen

- (1) Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne in skupne rabe in zagotovitev priključka na te objekte in naprave se ovrednoti z naslednjimi točkami:

1. a) cesta v asfaltni oziroma protiprašni izvedbi	20 točk
b) cesta v makadamski izvedbi	10 točk
2. kanalizacija	20 točk
3. javni vodovod	20 točk
4. elektrika	20 točk
5. elektronske komunikacije	15 točk
6. javna razsvetljava	10 točk

- (2) Šteje se, da ima stavbno zemljišče zagotovljen priključek na javno kanalizacijo, vodovod, elektriko, javno razsvetljava, če obstaja možnost priključevanja in koriščenja teh komunalnih objektov in naprav.



OBČINA RADENCI
OBČINSKI SVET

(3) Pri elektronskih komunikacijah omrežja se upošteva dejanska priključitev objekta na telefonsko ali telekomunikacijsko omrežje.

(4) Vodovod in kanalizacija se točkujeta samo tam, kjer z njima upravlja javno komunalno podjetje ali režijski obrat.

(5) Točka 1 se ocenjuje samo po enem kriteriju, kriterija a) in b) se ne seštevata.

8. člen

Glede na vrsto dejavnosti oziroma namen uporabe so stavbna zemljišča po tem odloku razvrščena na:

- **A** - stavbna zemljišča za stanovanjske namene;
- **B** - stavbna zemljišča, ki služijo kmetijskim dejavnostim in pomožni objekti za kmetijske dejavnosti (hlevi, silosi, lope, garaže za kmetijsko mehanizacijo, shrambe za žitarice itd.);
- **C** - stavbna zemljišča za poslovne namene bančništva, poštne in telekomunikacijskih storitev, upravne dejavnosti, odvetništvo, notarstvo, zavarovalništvo, menjalnice, leasing prodaja in igralništvo;
- **D** - stavbna zemljišča za poslovne namene industrijskih dejavnosti, obrtnih dejavnosti in obrti podobnih dejavnosti ter ostale dejavnosti poslovnega namena;
- **E** - stavbna zemljišča za počitniške objekte ter druge nikjer zajete dejavnosti;
- **F** - stavbna zemljišča za poslovne namene - vsa vrsta trgovine, hotelirstvo, zdraviliška dejavnost, gostinstvo;
- **G** - stavbna zemljišča namenjena verski dejavnost

9. člen

Vrsta dejavnosti oziroma namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča se ovrednoti s točkami po naslednji tabeli:

Območje	Namen uporabe					
	A	B	C	D	E	F in G
1.	220	200	1500	800	1000	900
2.	210	150	1125	700	750	800
3.	200	80	750	600	500	700

10. člen

Pri posameznih dejavnostih se pri uporabi stavbnega zemljišča upošteva izjemne ugodnosti v zvezi z ustvarjanjem dobička v gospodarskih dejavnostih. Dodatne točke za vrednotenje nadomestila za izjemne ugodnosti se obračunavajo za naslednje vrste dejavnosti:

SKD dejavnost	opis	Dodatno število točk/m ²
H53	Poštne in kurirske dejavnosti	1800
K	Finančne in zavarovalniške dejavnosti	2000
J61	Telekomunikacijske dejavnosti	1800
R92	Prirejanje iger na srečo	2000
G45.1	Trgovina z motornimi vozili	1000
G45.3	Trgovina z rezervnimi deli in opremo za motorna vozila	1000
G46.5	Trgovina na debelo z napravami za informacijsko- komunikacijsko tehnologijo	1000



OBČINA RADENCI
OBČINSKI SVET

G47.4	Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z računalniškimi, komunikacijskimi, avdio in video napravami	1000
G47.52	Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z gradbenim materialom, kovinskimi izdelki, barvami in steklom	1800
G46.2	Trgovina na debelo s kmetijskimi surovinami in živimi živalmi	1800
G46.9	Nespecializirana trgovina na debelo	1800
G47.1	Nespecializirana trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah	1800

11. člen

Za nesmotrno uporabljen poslovni prostor se šteje poslovni prostor, ki je namenjen opravljanju poslovne dejavnosti, vendar se v njem dejavnost neprekinjeno ne opravlja več kot 12 mesecev.

Za nesmotrno uporabo poslovnih prostorov se določi dodatne točke skladno s tabelo:

Območje	Namen uporabe		
	C	D	F
1	5000	5000	5000
2	3750	3750	3750
3	2000	2000	2000

IV. MERILA ZA NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

12. člen

(1) Število točk za m2 nezazidanega stavbnega zemljišča se glede na vrsto dejavnosti oziroma namen uporabe določi po naslednji tabeli:

Območje	Stanovanjski objekti	Počitniški objekti	Poslovni objekti
1. območje	100	200	250
2. območje	60	150	225
3. območje	20	100	100

(2) Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih se točkuje celotna površina zemljišča namenjena za gradnjo, ne točkuje pa se komunalna opremljenost zemljišča po 7. členu tega odloka.

(3) Zavezanec za plačilo nadomestila je lastnik nezazidanega stavbnega zemljišča.

(4) Kadar je na nezazidanem stavbnem zemljišču predvidena kombinirana dejavnost (stanovanjska in poslovna) se upošteva kriterij, ki je za zavezanca za plačilo nadomestila ugodnejši.

(5) Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih na katerih stoji objekt se obračunava za 1. in 2. območje površina nad 1000 m², za 3. območje površina nad 1500 m². Ta alineja ne velja za nezazidana stavbna zemljišča na katerih stoji enostavni objekt.

VI. OPROSTITEV PLAČILA

13. člen

Oprostitev plačila nadomestila za zazidano stavbno zemljišče velja za:

- stavbne dele ali zunanje poslovne površine, ki se oddajajo v najem za neprofitno najemnino,
- stavbne dele ali zunanje poslovne površine, v katerih se izvaja nepridobitna dejavnost,



OBČINA RADENCI
OBČINSKI SVET

- stavbne dele in zunanje poslovne površine, ki se neposredno uporabljajo za delovanje občinskih služb ali delovanje zavodov in organizacij, katerih ustanovitelj je Občina Radenci,
- kulturne spomenike državnega ali lokalnega pomena – CC-SI: 1273,
- zavezanca, prizadete z naravno nesrečo, če tako odloči župan,
- nestanovanjske kmetijske stavbe in stavbne dele enakega namena – CC-SI: 1271, ki dejansko služijo opravljanju kmetijske dejavnosti in se nahajajo na kmetijskih zemljiščih po občinskem prostorskem načrtu
- zavezanca, ki je kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal komunalni prispevek. 5-letna oprostitev prične teči z dnem vselitve oz. prijave stalnega bivališča. Oprostitev velja samo za stanovanje ali hišo, za katero je zavezanec podal utemeljeno popolno vlogo za oprostitev. Oprostitev za stanovanje ali hišo se lahko uveljavi samo enkrat,
- zavezanca, ki je podal vlogo za spremembo namembnosti parcele, ki leži v 3. območju, iz stavbnega v kmetijsko zemljišče.

14. člen

- (1) Zavezanci za plačilo nadomestila – fizične osebe, pravne osebe in samostojni podjetniki lahko pri občinski upravi vložijo zahtevek za odložitev ali oprostitev plačila nadomestila.
- (2) Plačila nadomestila se na zahtevo za dobo treh let od izdaje gradbenega dovoljenja oprosti zavezanec, ki bo gradil objekt za opravljanje poslovno-gospodarske dejavnosti (oprosti se ga plačila nadomestila za ta objekt).
- (3) Zahtevek za oprostitev plačila nadomestila vloži zavezanec pri občinski upravi Občine Radenci. Zahtevek za oprostitev plačila nadomestila se v primeru, ko zavezanec še ni prejel odločbe FURS-a posreduje občinski upravi skupaj z dokazili. V primeru že izdane odločbe FURS-a pa je možna pritožba skladno s pravnim poukom v izdani odločbi.

VII. DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA

15. člen

Višina nadomestila po merilih iz 7., 9., 10., 11. in 12. člena tega odloka se določi tako, da se skupno število točk pomnoži s stanovanjsko ali poslovno površino zavezančevega objekta oziroma s površino zavezančevega nezazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke za izračun nadomestila.

16. člen

- (1) Finančni urad RS izda zavezancem odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.
- (2) Obveznost se odmeri letno s tem, da pravne osebe plačujejo nadomestilo mesečno, fizične osebe pa plačujejo nadomestilo v dveh obrokih. Za vse postopke v zvezi z odmero, pobiranjem in vračanjem, izterjavo, odpisom zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obresti v zvezi z nadomestilom se uporabljajo določbe zakona, ki ureja davčni postopek.

17. člen

- (1) Vrednost točke za izračun nadomestila določa Občinski svet Občine Radenci s sklepom.
- (2) Vrednost točke za leto 2027 je **0,0015 EUR**.
- (3) Vrednost točke se določi do konca leta za naslednje leto s sklepom občinskega sveta. Če Občinski svet Občine Radenci ne sprejme vrednosti točke za naslednje leto, se vrednost točke s 1. januarjem tekočega leta revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin za obdobje leta pred letom, za katerega se nadomestilo odmerja.



OBČINA RADENCI
OBČINSKI SVET

18. člen

- (1) Za izračun nadomestila se uporabljajo podatki iz obstoječih evidenc za odmero NUSZ in iz drugih uradnih evidenc.
- (2) Zavezanci so dolžni sporočiti spremembo vrste dejavnosti, spremembo poslovne in stanovanjske površine ter vse druge za odmero NUSZ pomembne spremembe v 15. dneh od dneva, ko je taka sprememba ob dejstvu nastala.
- (3) Na zahtevo pristojnega finančnega urada ali občinske uprave so zavezanci dolžni sporočiti vse zahtevane podatke, ki so potrebni za izračun nadomestila.

VIII. KAZENSKE DOLOČBE

19. člen

- (1) Z denarno kaznijo 1.000 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba, ki ne prijavi vsake spremembe v 30 dneh od dneva nastanka (18. člen) oziroma ne poda resničnih podatkov.
- (2) Odgovorna oseba pravne osebe oziroma fizična oseba se kaznuje za prekršek iz prejšnjega odstavka z denarno kaznijo 100 EUR.

IX. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

20. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 68/2021 in 31/26).

21. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin, uporablja pa se od 1.1.2027 dalje.

Številka:

Datum:

Župan Občine Radenci
Roman Leljak