**NAJPOGOSTEJŠA VPRAŠANJA S PODROČJA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN KOMUNALNEGA PRISPEVKA**

**OKTOBER 2020, DOPOLNITEV JULIJ 2021**

1. **Zakonska podlaga**

Področje opremljanja stavbnih zemljišč in komunalnega prispevka na državni ravni v splošnem ureja Zakon o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu ZUreP-2) podrobneje pa je področje urejeno v podzakonskih predpisih, in sicer:

- Uredbi o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Ur. list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)

- Pravilniku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Ur. list RS, št. 66/18) in

- Pravilniku o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja (Ur. list RS, št. 93/08 in 61/17 – ZUreP-2)

Na občinski ravni področje urejajo občinski odloki.

1. **Kaj je komunalni prispevek?**

Komunalni prispevek je enkratna dajatev, ki se plača kot neke vrste nadomestilo za koriščenje komunalne opreme. Je eden izmed finančnih virov za izvajanje ukrepov zemljiške politike.

ZUreP-2 ločeno obravnava komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga plača zavezanec plača občini. Pravna podlaga za odmero je odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Po naravi je komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo podoben taksi.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se odmerja na območjih, ki se na novo opremljajo oziroma so na novo opremljanja s komunalno opremo. Pravna podlaga za odmero je program opremljanja. V primerjavi s komunalnim prispevkom za obstoječo komunalno opremo, se komunalni prispevek za novo komunalno opremo odmerja na posameznih območjih opremljanja.

S plačilom komunalnega prispevka si zavezanec pridobi pravico do priključitve oziroma uporabe komunalne opreme.

1. **Kdo odmeri komunalni prispevek? Ali je za odmero potrebno plačati upravno takso?**

Komunalni prispevek odmeri pristojni občinski organ za odmero komunalnega prispevka.

V skladu z določbo 5. člena Zakona o upravnih taksah (Ur. list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16 in 30/18 – ZKZaš) je za odmero komunalnega prispevka potrebno plačati upravno takso.

1. **V katerih primerih se odmerja komunalni prispevek?**

Komunalni prispevek se lahko odmerja, če so izpolnjeni pogoji za zavezanca, kot jih določa 220. člen ZUreP-2. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je lastnik zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja ali investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo iz programa opremljanja, ali ki povečuje zmogljivost objekta, ki se priključuje na komunalno opremo iz programa opremljanja. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na obstoječo komunalno opremo, ali ki povečuje zmogljivost objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Do odmere komunalnega prispevka za novo komunalno opremo pride v naslednjih primerih:

* zaradi graditve objekta
* zaradi legalizacije objekta
* akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in
* zaradi naknadne priključitve objekta na novo komunalno opremo.

Do odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo pride v naslednjih primerih:

* zaradi graditve objekta

- zaradi legalizacije objekta

- zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča

- zaradi naknadne priključitve objekta na obstoječo komunalno opremo.

Najpogosteje nastopi odmera komunalnega prispevka zaradi graditve objekta. Ker 8. tč. 43. člena GZ določa plačilo komunalnega prispevka kot pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja, je treba komunalni prispevek poravnati pred izdajo gradbenega dovoljenja. Postopek odmere komunalnega prispevka zaradi graditve objekta je določen v 221. členu ZUreP-2.

Plačilo komunalnega prispevka je potrebno tudi zaradi legalizacije objekta. To izhaja iz četrtega odstavka 116. člena GZ in drugega odstavka 117. člena GZ. ZUreP-2 odmere komunalnega prispevka zaradi legalizacije objektov podrobneje ne ureja. Ker pa drugi odstavek 19. člena in drugi odstavek 29. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) predpisujeta, da se za odmero komunalnega prispevka zaradi graditve objekta šteje tudi odmera zaradi legalizacije objekta, se pri odmeri komunalnega prispevka zaradi legalizacije objekta smiselno uporabljajo določbe 221. člena ZUreP-2.

Komunalni prispevek zaradi izboljšanja opremljenosti se odmeri, če se zemljišče opremi z dodatno vrsto komunalne opreme, ki je na zemljišču prej ni bilo. V praksi do odmere zaradi izboljšanja opremljenosti najpogosteje prihaja zaradi gradnje kanalizacijskega omrežja v obstoječih naseljih. Občine lahko odmerijo komunalni prispevek za izboljšanje opremljenosti najkasneje v dveh letih od izboljšanja opremljenosti.

Akontacijo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo lahko občina odmeri kadar na novo opremi neko območje opremljanja. Odmera je možna, če je za opremljanje sprejet program opremljanja in je komunalna oprema na obračunskih območjih, v katerih se nahaja urejeno zazidljivo zemljišče, za katero se odmerja akontacija, zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu gospodarske javne službe. Akontacija komunalnega prispevka je zelo pomemben finančni instrument zemljiške politike, saj občini omogoča hitro povrnitev dela stroškov gradnje komunalne opreme še pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za objekte.

Komunalni prispevek zaradi naknadne priključitve lahko odmeri občina po uradni dolžnosti, potem ko ugotovi, da se objekt kateremu je bil komunalni prispevek zaradi graditve že odmerjen, naknadno priključuje na komunalno opremo, za katero mu komunalni prispevek še ni bil odmerjen.

1. **Kateri podatki so potrebni za odmero komunalnega prispevka?**

Za odmero komunalnega prispevka so potrebni podatki o:

- površini gradbene parcele stavbe (samo kadar se komunami prispevek odmerja za stavbo),

- bruto tlorisni površini objekta,

- namembnosti objekta

- priključevanju objekta na komunalno opremo.

1. **Kdo določi višino komunalnega prispevka? Od česa je odvisna višina komunalnega prispevka?**

Določitev višine komunalnega prispevka je v pristojnosti posamezne občine. Občina za odmero komunalnega prispevka z odlokom določi podlage za odmero komunalnega prispevka.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se določi na podlagi enačbe iz 20. člena in komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo na podlagi enačbe iz 30. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19). V enačbo za izračun komunalnega prispevka so vključeni različni parametri. Pri stavbah velja, da na višino komunalnega prispevka poleg parametrov, ki so nespremenljivi in jih določi občina v odloku, najbolj vplivajo površina gradbene parcele stavbe, bruto tlorisna površine stavbe in vrsta objekta, določena v skladu s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov.

1. **Zakaj mora investitor kljub plačilu komunalnega prispevka kriti še stroške izgradnje priključka?**

V skladu z osmim odstavkom 216. in šestim odstavkom 217. člena ZUreP-2 se šteje, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo v razmerju do občine, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti. Iz navedenega sledi, da mora stroške izgradnje zasebnega priključka vedno kriti investitor sam.

1. **Do kdaj je potrebno stare programe opremljanja uskladiti z novimi predpisi?**

V skladu z določbo drugega odstavka 289. člena ZUreP-2 in določbo drugega odstavka 34. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) so občine dolžne oziroma so bile dolžne uskladiti vse veljavne odloke o programih opremljanja in odloke o merilih za odmero komunalnega prispevka, in sicer:

- odloke, ki so bili sprejeti na podlagi ZUreP-1, najpozneje do 17. novembra 2019 in

- odloke, ki so bili sprejeti na podlagi ZPNačrt, najpozneje do 30. marca 2021.

Navedeno pa ne velja, če je občina v tem času sprejela OPN, saj je treba v tem primeru upoštevati določbo četrtega odstavka 218. člena ZUreP-2 , ki določa da mora občina sprejeti odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo najkasneje v šestih mesecih po uveljavitvi OPN. Če občina tega ne stori, mora v skladu z določbo prvega odstavka 219. člena komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo odmerjati na podlagi Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/18).

Poudarjamo, da morajo občine na novo sprejeti predvsem odloke o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, medtem ko morajo programe opremljanje uskladiti samo v primeru, če nameravajo izvajat opremljanje stavbnih zemljišč, sicer jih ne potrebujejo.

Pri odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se občina na podlagi določbe 24. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) lahko odloči za ponastavitev izdelave odloka. Ta določba namreč občini omogoča, da stroške na enoto mere za obstoječo komunalno opremo ne določa sama, pač pa jih povzame iz Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/18). V primeru, če se občina odloči za zgoraj navedeno poenostavitev, v odloku navede, da se pri odmeri komunalnega prispevka uporabljajo stroški na enoto mere iz pravilnika in z določitvijo meril za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo iz 25. člena uredbe ustrezno korigira zneske komunalnih prispevkov.

V pomoč občinam pri sprejemanju novih odlokov je Ministrstvo za okolje in prostor pripravilo tudi splošne vzorce odlokov po novih predpisih. Objavljeni so je na spletni strani: https://www.gov.si/teme/zemljiska-politika/ v poglavju Opremljanje stavbnih zemljišč in komunalni prispevek. Vsebina vzorcev splošnih odlokov je pripravljena v skladu z usmeritvami, da se v občinske odloke ne prepisuje vsebin, ki jih urejajo drugi državni predpisi, temveč le tiste vsebine, katerih določitev je v pristojnosti občin. Vzorci odlokov so pripravljeni kot usmeritve občinam pri pripravi občinskih odlokov. Njihova vsebina je zgolj priporočilnega značaja in za občino ni zavezujoča.

1. **Občina ni uspela uskladiti veljavne odloke o programih opremljanja in odloke o merilih za odmero komunalnega prispevka s predpisi v predpisanih rokih (do 17. 11. 2020 oziroma do 30. 3. 2021). Ali odloki še vedno veljajo? Če odloki še vedno veljajo, ali jih je možno še vedno uskladiti s sedaj veljavnimi predpisi?**

ZUreP-2 in Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) sama po sebi odlokov, ki niso usklajeni s predpisi ne razveljavljata, zato ti še vedno veljajo. Ker so še vedno veljavni jih morajo občine še vedno uporabljati, vendar je njihova vsebina neskladna s predpisi. Zaradi navedenega za občino v primeru pritožbe na odmerno odločbo ali morebitnega nadzora lahko sledijo posledice.

Tudi, če je rok za uskladitev odlokov že potekel, se ti še vedno lahko uskladijo s sedaj veljavnimi predpisi. Občina ima tudi možnost da odloke sprejete po prej veljavnih predpisih kadarkoli razveljavi.

1. **Ali občina, ki ni uskladila veljavnih odlokov o programih opremljanja in odlokov o merilih za odmero komunalnega prispevka s predpisi v predpisanih rokih (do 17. 11. 2020 oziroma do 30. 3. 2021), za odmero lahko uporablja Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Ur. list RS, št. 66/18)?**

Uporaba državnega pravilnika je v skladu z določbami 219. člena ZUreP-2 možna samo za občine, ki v šestih mesecih po uveljavitvi OPN ne sprejmejo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Pri tem za uveljavitev OPN štejejo tudi vse spremembe in dopolnitve OPN. Če občina navedenega pogoja ne izpolnjuje, uporaba državnega pravilnika ni možna**.**

1. **Ali se programu opremljanja po ZUreP-2 lahko določijo tudi podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo?**

Bistvena razlika med programom opremljanja po ZPNačrt in ZUreP-2 je, da se programi opremljanja po ZUreP-2 izdelujejo samo še za namen opremljanja stavbnih zemljišč. V programu opremljanja se med drugimi vsebinami določijo tudi podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, medtem ko se podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v skladu z določbami 218. člena ZUreP-2 in določbo 21. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) določajo v posebnem odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

1. **Ali se v odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo lahko določi različne prispevne stopnje za različne vrste komunalne opreme? Ali se za isto vrsto komunalne opreme lahko določi več različnih prispevnih stopenj?**

Za vsako posamezno vrsto komunalne opreme se lahko določi drugo prispevno stopnjo (npr. 80 % za ceste, 40 % za kanalizacijsko omrežje, 65 % za vodovodno omrežje itn).

Za isto vrsto komunalne opreme se ne sme določiti več različnih prispevnih stopenj.

1. **Kje se prikaže oskrbna območja obstoječe komunalne opreme? Ali se za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme lahko odloči več oskrbnih območij na enak način kot je to prej veljalo za obračunska območja po ZPNačrt-u?**

Oskrbno območje posamezne vrste obstoječe komunalne opreme se prikaže v elaboratu za pripravo odloka. Oskrbna območja za obstoječo komunalno opremo se določijo in uporabijo samo za namen preračuna stroškov na enoto mere. V primerjavi z obračunskimi območji nove komunalne opreme nimajo »pravnega pomena«, zato ni potrebe, da bi grafični prikaz oskrbnih območjih bil sestavni del odloka, kot to velja pri obračunskih območjih nove komunalne opreme.

Za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme se lahko določi samo eno oskrbno območje.

1. **V odloku programu opremljanja, v katerem so določene podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje celotne občine, sprejetim na podlagi ZPNačrt-a, so za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme obračunska območja in stroški določeni ločeno za primarno in sekundarno komunalno opremo. Ali je delitev na primarno in sekundarno komunalno opremo možna tudi pri pripravi odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo po ZUreP-2?**

Delitev na primarno in sekundarno komunalno opremo ni možna. Velja pravilo, da se oskrbna območja in stroški določajo za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme. Poudarjamo, da delitev na primarno in sekundarno komunalno opremo v ZPNačrt-u in podzakonskih predpisih sprejetih na podlagi ZPNačrt-a ni bila predpisana, se je pa v nekaterih občinah iz različnih razlogov izoblikovala praksa delitve. Iz tehničnega vidika na ravni posameznega infrastrukturnega sistema primarna in sekundarna komunalna oprema predstavljata sestavini komunalne opreme, ki sta soodvisni, nista enoznačno določljivi, iz vidika uporabnika pa zajemata enako geografsko območje, zato delitev ni smiselna.

1. **Ali se občina pri pripravi odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo lahko odloči, da za nekatere vrste komunalne opreme stroške na enoto mere povzame iz Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/18) za druge vrste komunalne opreme pa jih določi sama?**

Da. Občina lahko sama izbere način določanja stroškov na enoto mere in za nekatere vrste komunalne opreme stroške na enoto mere povzame iz pravilnika za druge vrste za jih določi sama.

1. **V katerih primerih naj se občina odloči za pripravo odloka ob upoštevanju stroškov na enoto mere iz Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/18)? Ali je v primeru uporabe povprečnih stroškov ne enoto mere potrebno izdelati elaborat za pripravo odloka?**

Odločitev občine je odvisna od večih dejavnikov, ko so: razpoložljivost in kakovost podatkov na podlagi katerih občina oceni stroške na enoto mere (zanesljivost podatkov glede obstoječe komunalne opreme in njene vrednosti, podatkov o zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljiščih, obstoječih objektih, dopustni pozidanosti, ipn. ), želeni končni zneski komunalnih prispevkov, čas v katerem mora občina sprejeti nov odlok, finančni sredstva, ki jih ima občina na razpolago za izdelavo odloka, ipd.. Občinam je z uporabo povprečnih stroškov na enoto mere iz državnega pravilnika dana možnost, da odloke pripravijo bistveno hitreje in z bistveno manjšimi stroški kot do sedaj. Iz Analize odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v Sloveni, ki jo je izvedlo ministrstvo (objavljena je ne spletni strani: <https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Zemljiska_politika/6b48c03de1/analiza_odmere_komunalnega_prispevka_2018.pdf>) je razvidno, da so odstopanja v višini komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na ravni države zelo velika. To potrjuje domnevo ministrstva, da so stroški na enoto mere v veljavnih občinskih odlokih niso nujno odraz realne vrednosti obstoječe komunalne opreme in realno ocenjenih površin gradbenih parcel ter površin objektov, temveč so predvsem odraz želenega končnega zneska komunalnega prispevka.

Predlagamo, da občina pred odločitvijo najprej preveri, ali do želenih zneskov komunalnega prispevka lahko pride z uporabo povprečnih stroškov na enoto mere iz pravilnika. Tudi, če se občina odloči za uporabo povprečnih stroškov na enoto mere iz pravilnika, mora v odloku še vedno določiti

* razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (DpO) in deležem površine objekta (DtO),
* računski faktor Fp za določanje računske površine gradbene parcele,
* faktor namembnosti objekta Fn) in
* psz(i): prispevno stopnja zavezanca (%)

s tem pa lahko bistveno vpliva na končne vrednosti višine komunalnega prispevka.

V primeru uporabe stroškov na enoto mere iz državnega pravilnika elaborata za pripravo odloka ni potrebno izdelati, saj ni potrebno izdelati preračuna na podlagi obsežnih podatkov, kot je to veljajo po prejšnjih predpisih.

1. **V obstoječem odloku je določeno, da se v primeru izboljšanja opremljenosti s kanalizacijskim omrežjem vsem lastnikom enostanovanjskih stavb odmeri komunalni prispevek v višini 1.200 EUR. Ali je možno enako določbo v odloku ohraniti tudi ob upoštevanju novih predpisov?**

Omenjene določbe v novem odloku ni možno ohraniti. Prav tako poudarjamo, da takšna določba ni skladna tudi s predpisi veljavnimi pred začetkom uporabe ZUreP-2.

1. **Ali je razmerje DpN:DtN za novo komunalno opremo v različnih programih opremljanja na območju občine lahko različno?**

V skladu z določbo tretjega odstavka 13. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) mora biti razmerje DpN:DtN enako na vseh obračunskih območjih v okviru posameznega območja opremljanja, torej znotraj posameznega programa opremljanja. Med posameznimi programi opremljanja pa se razmerje DpN: DtN lahko razlikuje.

1. **Ali investitor od občine lahko zahteva sklenitve pogodbe o opremljanju?**

Za pogodbo o opremljanju velja enako kot za vse ostale pogodbe - je prosta volja dveh strank. ZUreP-2 občine ne zavezuje k obveznosti sklenitve pogodbe, zato lahko občina sklenitev pogodbe o opremljanju tudi zavrne.

1. **Ali se pogodba o opremljanju, ki se je začela pripravljati po ZPNačrt, lahko dokonča po določilih ZPNačrt?**

Ker pogodba o opremljanju nima predpisanega postopka priprave se šteje, da je pogodba sklenjena na dan podpisa. Vse pogodbe o opremljanju, ki se sklepajo (torej podpišejo) po uveljavitvi ZUreP-2 (1.6. 2018) morajo biti skladne z določbami ZUreP-2.

1. **Ali je za sklenitev pogodbe o opremljanju nujno potrebno imeti veljaven program opremljanja?**

Za sklenitev pogodbe o opremljanju mora imeti občina sprejet veljaven odlok, ki določa podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, medtem ko program opremljanja po 153. členu ZUreP-2 ni potreben. To izhaja iz določbe četrtega odstavka 157. člena ZUreP-2, ki določa, da lahko investitor in občina skleneta pogodbo opremljanju tudi, če gradnja komunalne opreme ni predvidena v programu opremljanja, vendar le, če se gradnja komunalne opreme izvaja v celotnem obsegu in gre izključno za opremljanje zemljišč investitorja oziroma investitorjev na tem območju opremljanja. Do uskladitve odlokov z novimi predpisi se šteje, da ima občin sprejet odlok ,ki določa podlage za obstoječo komunalno opremo, če ima sprejet veljaven program opremljanja po ZPNačrt-u, ki določa podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

1. **Ali se pri pogodbi o opremljanju namesto bančne garancije lahko uporabi drugo obliko finančnega zavarovanja?**

ZUreP-2 v 13. točki petega odstavka 157. člena določa, da je ena izmed sestavin pogodbe o opremljanju tudi:

- bančna garancija v višini največ 20% vrednosti načrtovane komunalne opreme s katero se zavaruje predvideni obseg in rok del in

- bančna garancija v višini največ 20% vrednosti zgrajene komunalne opreme brez vključenih stroškov zemljišč, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskemu roku.

Glede na to, da ZUreP-2 ne predpisuje druge možnosti zavarovanja kot bančno garancijo, druga primerljiva oblika finančnega zavarovanja (npr. menica, poroštvo, ipd.) ni možna. Pri tem bančno garancijo za dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku lahko predloži tudi izvajalec gradbenih del.

1. **Občina odmerja komunalni prispevek na podlagi Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/18). Ali lahko sklene pogodbo o opremljanju?**

Ob upoštevanju tretjega odstavka 157. člena ZUreP-2 občina v primeru, če odmerja komunalni prispevek na podlagi pravilnika, pogodbe o opremljanju ne more skleniti**.**

1. **Kaj je mišljeno z določbami 5. 6. in 7. točke petega odstavka 157. člena ZUreP-2? Ali je mišljen konkreten izračun?**

 Z določbami 5. 6. in 7. točke petega odstavka 157. člena ZUreP-2 ni mišljen konkreten izračun komunalnega prispevka, saj je ta predmet odločbe o odmeri komunalnega prispevka, temveč način izračuna. Odmera komunalnega prispevka namreč nastopi šele zaradi graditve objektov, kar sicer časovno lahko sovpada s sklenitvijo pogodbe o opremljanju, praviloma pa do odmere pride kasneje, kot se sklepa pogodba o opremljanju.

V pogodbi o opremljanju naj se v okviru določb 5. in 6. točke petega odstavka 157. člena ZUreP-2 navede po katerem programu opremljanja se bo izračunal komunalni prispevek za novo komunalno opremo in za katero komunalno opremo bo z izpolnitvijo obveznosti po pogodbi o opremljanju poravnan komunalni prispevek za novo komunalno opremo. V primeru, če občina in investitor sklepata pogodbo opremljanju za gradnjo komunalne opreme za katero ni sprejet program opremljanja, se v okviru določb navede le dejstvo, da se pogodba sklepa brez veljavnega programa opremljanja in zato do odmere komunalnega prispevka za novo komunalno opremo ne bo prišlo.

V pogodbi o opremljanju naj se v okviru določbe 7. točke petega odstavka 157. člena ZUreP-2 navede, da je investitor zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo zaradi graditve se odmeri pred izdajo gradbenega dovoljenja za objekte. Pri tem se upoštevajo predpisi veljavni v času odmere.

1. **Ali na podlagi 8. točke petega odstavka 157. člena ZUreP-2 investitor od občine na podlagi izkazanih računov lahko zahteva povrnitev dela stroškov zgrajene nove komunalne opreme, če ti presegajo odmerjen komunalni prispevek za novo komunalno opremo?**

Določba 8. točke petega odstavka 157. člena določa možnost dogovora glede načina poračuna investitorja, če vrednost zgrajene komunalne opreme po pogodbi o opremljanju presega vrednost odmerjenega komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Poudarjamo, da s to določbo ni mišljeno dokazovanje višjih stroškov s strani investitorja v primeru, če investitor z računi izkaže, da so bili stroški komunalne opreme višji kot ocenjene vrednosti stroškov v programu opremljanja. Uporaba določbe je mišljena v primeru, če mora investitor na nekem območju zaradi etapne gradnje po pogodbi o opremljanju za potrebe komunalne oskrbe zagotoviti obseg komunalne opreme, ki je po ocenjenih vrednostih iz programa opremljanja višja, kot bi znašal komunalni prispevek v primeru, če bi občina sama zgradila komunalno opremo in nato investitorju odmerila komunalni prispevek. Ker zakon ne predpisuje vsebine dogovora, je ta v celoti prepuščena občini in investitorju (investitor se npr. lahko tudi odpove poračunu).

1. **Kdaj se izda odločba o komunalnem prispevku kadar se sklene pogodba o opremljanju? Ali je odločba o odmeri komunalnega prispevka sestavni del pogodbe o opremljanju?**

Odmerna odločba ni sestavni del pogodbe. Komunalni prispevek se odmeri zaradi graditve objektov, torej pred izdajo gradbenega dovoljenja in takrat se tudi izda odmerna odločba.

1. **Kako se izračuna pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če program opremljanja ni bil sprejet, investitor pa je novo komunalno opremo zgradi po pogodbi o opremljanju?**

Če investitor in občina skleneta pogodbo o opremljanju za gradnjo komunalne opreme, ki ni predvidena v programu opremljanja, se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi ob smiselni uporabi določbe prvega odstavka 31. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19). Pri tem je s smiselno uporabo določbe mišljeno, da se v enačbi namesto vrednosti komunalnega prispevka za novo komunalno opremo (KPnova(i)) uporabijo stroški gradnje nove komunalne opreme. Velja torej, da se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo izračuna na naslednji način:

* če so stroški gradnje posamezne vrste nove komunalne opreme višji od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (stroški gradnje nova(i) – KPobstoječa(i) ≥ 0), je vrednost pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo 0 (nič);
* če so stroški gradnje posamezne vrste nove komunalne opreme manjši od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (stroškigradnjenova(i) – KPobstoječa(i) ≤ 0), se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi po enačbi: KPobstoječa(i) – stroški gradnjenova(i).

Pri tem se uporabijo stroški nove komunalne opreme, ki so na voljo v času odmere (popis stroškov iz PZI, dejanski stroški, ki jih izkaže investitor, ipd.).

1. **Ali občina, ki odmerja komunalni prispevek na podlagi odloka sprejetega na podlagi predpisov veljavnih uveljavitvijo ZUreP-1 ali občina, ki ni uspela uskladiti odlokov sprejetih na podlagi ZUreP-1 v zakonsko odločenem roku, lahko prične odmerjati komunalni prispevek na podlagi Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/18).**

ZUreP-2 v 219. členu določa uporabo pravilnika samo v primeru, če občina ne sprejme odloka v šestih mesecih po uveljavitvi ZUreP-2, zato uporaba pravilnika v navedenih primerih ni možna. Občini, ki se znajde v taki situaciji svetujemo, da poskuša čim prej sprejeti odlok v katerem lahko uporabi tudi stroške na enoto mere iz Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/18), zaradi česar lahko odlok pripravi v zelo kratkem času in brez večjih stroškov.

1. **Občina ni odmerila komunalnega prispevka v zakonskem roku 15 dni. Ali upravna enota lahko izda gradbeno dovoljenje? Ali je investitor dolžan plačati komunalni prispevek, če občina izda odmero določbo po pridobitvi gradbenega dovoljenja?**

GZ v 8. točki prvega odstavka 43. člena določa, da je eden izmed pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja tudi plačan komunalni prispevek. Odmero komunalnega prispevka ureja ZUreP-2, zato je treba pri preverjanju izpolnjevanja pogoja iz 8. točke prvega odstavka 43. člena GZ upoštevati določbe 221. člena ZUreP-2. Ta določa, da je rok za izdajo odmerne odločbe 15 dni. Če v tem roku o odmeri ni odločeno, dokazilo o plačilu komunalnega prispevka ni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja. Iz navedenega sledi, da upravna enota v primeru zamujenega roka za izdajo odločbe o odmeri komunalnega prispevka lahko izda gradbeno dovoljenje brez izpolnjevanja pogoja glede plačila komunalnega prispevka. To pa ne pomeni, da po izdaji gradbenega dovoljenja investitor ni več dolžan plačati komunalnega prispevka. 15 dnevni rok določen v 221. členu ZUreP-2 je namreč zgolj rok instrukcijske narave, ki velja za organ, ki odloča o odmeri komunalnega prispevka, zato obveznost plačila ostaja.

1. **Ali mora imeti gradbena parcela, ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka svojo številko in biti vpisana v zemljiški kataster ali je dovolj, da upravni organ, ki je pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, izda odločbo o gradbeni parceli?**

291. člen ZUreP-2 določa, da se določbe od 180. člena do vključno 185. člena in določbe 290. člena začnejo uporabljati šele z dnem vzpostavitve informacijske rešitve za podporo evidentiranju gradbenih parcel stavb. ZUreP-2 ne določa, da se navedene določbe neposredno uporabljajo tudi pri izračunu in odmeri komunalnega prispevka. Osnova za izračun komunalnega prispevka še vedno je in bo ostala tudi potem, ko bo vzpostavljen sistem evidentiranja gradbenih parcel, gradbena parcela stavbe, ki jo projektant ob upoštevanju določb izvedbenega prostorskega akta vriše v dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja. Če do vzpostavitve informacijske rešitve za podporo evidentiranju gradbenih parcel gradbena parcela stavbe iz projektne dokumentacije ni razvidna se pri odmeri komunalnega prispevka glede upoštevanja površine gradbene parcele stavbe uporabi 32. člen Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19).

1. **Kaj vse se šteje za zmogljivost stavbe oziroma bruto tlorisno površino stavbe. Ali se za bruto tlorisno površino štejejo tudi nebivalne kleti, dostopno neizkoriščeno podstrešje in nedostopno podstrešje. Kdo je odgovoren za pravilnost določenih BTP v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD)?**

Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) v 11. tč. 2. člena določa, da se bruto tlorisno površino stavbe določi ob upoštevanju standarda SIST ISO 9836.

Standard SIST ISO 9836 v točki 5.3.3.1 določa, da je bruto tlorisna površina skupna površina vseh etaž stavbe. Etaže so lahko nadstropja, ki so delno ali v celoti pod terenom, nadstropja nad terenom, podstrešja, terase, strešne terase, površine tehničnih in skladiščnih prostorov. Bruto tlorisna površina se v skladu s standardom določa za naslednje površine:

- a) tlorisne površine, ki so z vseh strani zaprte do polne višine in v celoti pokrite

- b) tlorisne površine, ki niso zaprte z vseh strani do polne višine, so pa pokrite in

- c) tlorisne površine, ki so obdane z elementi in niso pokrite.

Standard SIST ISO 6707-1 v točki 4.4 določa, da je etaža prostor med dvema zaporednima stropnima konstrukcijama ali prostor med zadnjo stropno konstrukcijo in streho.

Bruto tlorisna površina je v skladu s točko 5.1.3.2 standarda SIST ISO 9836 sestavljena iz neto tlorisne površine in tlorisne površine, ki jo zavzema konstrukcija, pri tem pa se neto tlorisna površina med drugim ne ugotavlja za prostor znotraj prezračevalnih streh.

Pri izračunu komunalnega prispevka je treba upoštevati celotno bruto tlorisno površino stavbe, pri čemer se lahko bruto tlorisna površina določa le za površine, ki se lahko štejejo za etažo. Nebivalna klet se glede na definicijo etaže v standardu šteje SIST ISO 6707-1 šteje za etažo. Enako velja tudi za dostopno podstrešje, ki ni izkoriščeno ga pa je možno uporabiti. Standard SIST ISO 6707-1 namreč v točki 4.6 podstrešje opredeljuje kot dostopen prostor znotraj ostrešja stavbe, ki ni namenjen bivanju, praviloma je namenjen shranjevanju. Iz navedenega sledi, da se pri izračunu komunalnega prispevka upoštevajo tudi bruto tlorisne površine nebivalne kleti in dostopnega neizkoriščenega podstrešja. Drugače pa je pri nedostopnih podstrešjih. Nedostopni prostor pod streho se ne šteje za etažo temveč za prostor znotraj prezračevane strehe, zato se bruto tlorisna površina ne določa in tudi ne upošteva pri izračunu komunalnega prispevka.

Za določitev in navedbo pravilnih bruto tlorisnih površin v DGD odgovoren projektant. Če občina ugotovi, da površine v DGD niso pravilno določene, lahko v skladu s določbami ZUP investitorja pozove k odpravi nepravilnosti.

1. **Ali se v postopku legalizacije objekta daljšega obstoja po 117. členu GZ lahko odmeri komunalni prispevek za objekt na kmetijskem zemljišču, ki se nahaja izven obračunskega območja, ker so v programu opremljanja obračunska območja določena samo za stavbna zemljišča?**

ZPNačrt je v tretjem odstavku 79. člena določal, da se komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme lahko odmeri, če se stavbno zemljišče nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme. ZUreP-2 te določbe ne vsebuje več, je pa smiselno prenesena v peti odstavek 19. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) in se uporablja le pri odmeri komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Po novih predpisih torej velja, da mora biti pogoj glede vključenosti v obračunsko območje izpolnjen le pri odmeri komunalnega prispevka za novo komunalno opremo medtem, ko se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (pri legalizaciji objektov se praviloma odmerja komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo) ob upoštevanju drugega odstavka 217. člena ZUreP-2 lahko odmerja na območju celotne občine. Pri tem mora biti izpolnjen pogoj za zavezanca za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo kot ga določa 220. člen ZUreP-2. Ker določba drugega odstavka 217. člena ZUreP-2 neposredno dopolnjuje tudi veljavne programe opremljanja navedeno velja tudi v primeru, če občina odlokov, ki določajo podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo še ni uskladila z novimi predpisi.

1. **Kaj mora vsebovati dokumentacija na podlagi katere občina odmeri komunalni prispevek v postopku legalizacije objekta daljšega obstoja po 117. členu GZ?**

Posebna dokumentacije za odmero komunalnega prispevka v postopku legalizacije objekta daljšega obstoja po 117. členu GZ ni predpisana. Občina za odmero komunalnega prispevka od investitorja ne sme zahtevati več dokumentacije, kot to določa drugi odstavek 117. člena GZ. Komunalni prispevek se odmeri na podlagi podatkov o dejanskem stanju objekta. Občina podatke za izračun komunalnega prispevka lahko pridobi iz posnetka obstoječega stanja obstoječega objekta (tloris, prerez in dimenzije objekta, pri stavbah tudi pogled in tlorise vseh etaž z osnovnimi merami prostorov ter seznamom prostorov s površinami), ki je v skladu z določbo drugega odstavka 117. člena GZ obvezna vsebina zahteve za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja ali iz uradne evidence (register nepremičnin). Podatke o priključevanju obstoječega objekta na komunalno opremo občina lahko pridobi od pristojnega upravljavca komunalne opreme.

1. **Kakšen je postopek odmere komunalnega prispevka v postopku legalizacije objekta daljšega obstoja po 117. členu GZ?**

V skladu z določbo tretje alineje drugega odstavka 117. člena je dokazilo o plačanem komunalnem prispevku sestavni del zahteve za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja. Če investitor, lastnik ali imetnik stavbne pravice, ki vlaga zahtevo za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja nima dokazila o plačanem komunalnem prispevku to potrdilo dobi na podlagi plačila komunalnega prispevka. Breme dokazovanja že plačanih obveznosti iz naslova komunalnega prispevka je na strani zavezanca. ZUreP-2 in GZ ne predpisujeta postopka odmere komunalnega prispevka zaradi legalizacije objekta po 117. členu GZ. Ker pa drugi odstavek 19. člena in drugi odstavek 29. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) predpisujeta, da se za odmero komunalnega prispevka zaradi graditve objekta šteje tudi odmera zaradi legalizacije objekta, se pri odmeri komunalnega prispevka smiselno uporabijo določbe 221. člena ZUreP-2, ki ureja odmero komunalnega prispevka zaradi graditve objekta. 221. člen ZUreP-2 določa,da je rok za izdajo odločbe o odmeri komunalnega prispevka 15 dni od popolne vloge. Če v tem roku o odmeri ni odločeno, dokazilo o plačilu komunalnega prispevka ni pogoj za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja.

1. **Občina je prejela vlogo za odmero komunalnega prispevka za stanovanjsko stavbo, za katero želi lastnik pridobiti dovoljenje za objekt daljšega obstoja po 117. členu GZ. Stavba ni evidentirana v katastru stavb kot to za objekte daljšega obstoja predpisuje prvi odstavek 117. člena GZ. Ali je občina dolžna odmeriti komunalni prispevek?**

V navedenem primeru je občina dolžna odmeriti komunalni prispevek, saj v okviru svojih pristojnosti ne sme presojati o upravičenosti zahteve za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja.

1. **Investitor pridobiva gradbeno dovoljenje za objekt na zemljišču, na katerem je bil predhodno odstranjen objekt. Pri odmeri komunalnega prispevka za nov objekt želi uveljavljati že plačan komunalni prispevek za odstranjen objekt. Ali je občina dolžna upoštevati odstranjen objekt in kod mora povzeti podatke za izračun komunalnega prispevka?**

ZUreP-2 ne predpisuje upoštevanje odstranjenih objektov pri odmeri komunalnega prispevka pač pa v prvem odstavku 228. člena občinam daje možnost, da pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo same sprejmejo odločitev v zvezi upoštevanjem delnega ali celotnega upoštevanja preteklih vlaganj v primeru odstranitve in gradnje novega objekta. Iz navedenega sledi, da je odstranjene objekte pri odmeri komunalnega prispevka možno upoštevati le, če to določa občinski odlok. Poleg navedenega morajo biti v času odmere komunalnega prispevka na razpolago tudi ustrezni dokazi o samem obstoju objekta, njegovi zmogljivosti, namembnosti in priključevanju na komunalno opremo. Poudarjamo, da je upoštevanje odstranjenih objektov pri odmeri komunalnega prispevka možno le za objekte, ki so bili zgrajeni na podlagi gradbenega dovoljenja. Plačilo komunalnega prispevka je namreč vezano na izdajo gradbenega dovoljenja, zato se šteje, da imajo komunalni prispevek poravnan le objekti, ki so bili zgrajeni na podlagi gradbenega dovoljenja. Pri tem poudarjamo, da se za objekte, ki so bili zgrajeni na podlagi gradbenega dovoljenja, pod določenimi pogoji lahko štejejo tudi objekti zgrajeni pred 31. decembrom 1967, vendar le, če investitor predloži dokaze glede izpolnjevanja domneve gradbenega in uporabnega dovoljenje v skladu z določbo 118. člena GZ. Obstoj in status odstranjenega objekta, prav tako pa tudi njegova namembnost, zmogljivost in priključenost na komunalno opremo se ugotavlja v posebnem upravnem postopku. Breme dokazovanja je na strani investitorja. Če dokazi ne obstajajo, potem upoštevanje odstranjenega objekta pri odmeri komunalnega objekta ni možno.

Če so izpolnjeni pogoji za upoštevanje odstranjenega objekta, se pri odmeri komunalnega prispevka uporabijo podatki, ki jih predloži investitor (npr. gradbeno dovoljenje za rušitev, če to obstaja) in podatki iz uradnih evidenc. Podatki o priključevanju odstranjenega objekta na komunalno opremo se v določenih primerih (predvsem kadar od odstranitve objekta ni preteklo veliko časa) lahko pridobijo tudi pri pristojnih upravljavcih komunalnih vodov.

1. **V občini se nahajajo naselja, ki so oddaljena od središča, imajo slabšo dostopnost, slabšo komunalno opremljenost in večje potrebe po vzdrževanju komunalne opreme, pri katerem finančna sredstva prispevajo tudi občani. Ali se za taka območja za zavezance lahko določijo drugačna pravila za odmero komunalnega prispevka in se jim prizna tudi vlaganja v cestno omrežje? Ali se pri odmeri komunalnega prispevka za novogradnje na takih območjih lahko upošteva participacijo občanov v vzdrževanje in izboljšanje cestnega obrežja (fizično delo, nasipanje materiala, posegi na brežinah, odvodnjavanje cestišča).**

Predpisi ne omogočajo drugačne obravnave zavezancev na različnih območjih občine. Za celotno območje občine se za obstoječo komunalno opremo določijo:

* enotni stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere za vsako posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
* enaka prispeva stopnja za vsako posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme in
* enako razmerje Dpo: Dto.

Ne glede na navedeno pa ima občina v skladu s tretjim odstavkom 228. člena ZUreP-2 možnost, da v primeru vlaganj občanov v posamezno vrsto komunalne opreme z odlokom predpiše upoštevanje teh vlaganj pri odmeri komunalnega prispevka. Ker predpisi natančnejših pravil glede upoštevanja preteklih vlaganj ne določajo, je občina pri odločitvi povsem samostojna, pri tem pa mora slediti načelu enakopravnosti zavezancev na območju celotne občine. Poudarjamo, da so z vlaganji v komunalno oprema mišljena vlaganja v gradnjo komunalne opreme in ne vlaganja v vzdrževanje komunalne opreme, saj se vzdrževanje infrastrukture ne sme financirati iz komunalnega prispevka.

1. **Občina želi finančno pomagati občanom na način da bi jih oprostila plačila komunalnega prispevka. Ali je občina lahko predpiše oprostitve plačila komunalnega prispevka za mlade družine, socialno ogrožene občane ali za namen zagotavljanja novih delovnih mest?**

ZUreP-2 določa zakonske (226. člen) in občinske (227. člen) oprostitve plačila komunalnega prispevka. Zakonske oprostitve veljajo že po samem zakonu in jih je treba upoštevati ne glede na določbe občinskih odlokov, občinske oprostitve pa veljajo le, če jih občina določi v odloku. Občina sme v odloku predpisati le oprostitve, ki jih določa 227. člen ZUreP-2. Oprostitev za mlade družine, socialno ogrožene občane ali za namen zagotavljanja novih delovnih mest ZUreP-2 ne določa, zato jih občina ne sme predpisati, saj za to nima pravne podlage.

Če želi občina finančno pomagati določenim kategorijam zavezancev, naj se poskušajo rešitve za to najti v drugih predpisih (enkratne finančne pomoči, subvencije ipd).

1. **Ali je občina dolžna upoštevati oprostitev komunalnega prispevka za nezahteven objekt kot ga določa 226. člena ZUreP-2, čeprav odlok o programu opremljanja na podlagi katerega se odmerja komunalni prispevek ne določa oprostitev plačila komunalnega prispevka za nezahtevne objekte?**

V 226. členu ZUreP-2 so določene zakonske oprostitve plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo, torej tiste, ki jih je treba upoštevati ne glede na določbe občinskih odlokov v zvezi z oprostitvami plačila komunalnega prispevka. Zato mora občina ob pravilnem upoštevanju pravil materialnega prava pri vseh postopkih odmere komunalnega prispevka za nezahtevne objekte, ki izpolnjujejo pogoje iz tretjega odstavka 226. člena ZUreP-2, začetih po začetku uporabe ZUreP-2 (1. 6. 2018) upoštevati zakonsko oprostitev plačila komunalnega prispevka.

1. **Občina bo prevzela vaški vodovod (brezplačno) in ga predala v upravljanje javnemu podjetju. Ali mora občina odmeriti komunalni prispevek zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča? Ali občina v primeru odmera lahko predpiše oprostitev plačila komunalnega prispevka?**

V konkretnem primeru vaški vodovod s prevzemom in predajo v upravljanje postane komunalna opreme, zato v skladu z določbami 151. členom ZUreP-2 nastopi izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča in posledično odmera komunalnega prispevka. Občina oprostitve plačila ne more predpisati, saj za to nima pravne podlage. Ima pa možnost, da ob upoštevanju tretjega odstavka 228. člena ZUreP-2 predpiše upoštevanje preteklih vlaganj.

1. **Ali zastaralni rok za odmero komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti iz tretjega odstavka 222. člena ZUreP-2 velja tudi, če je do izboljšanja opremljenosti zemljišča prišlo pred začetkom uporabe ZUreP-2?**

ZUreP-2 v tretjem odstavku 222. členu določa, da občina komunalni prispevek zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča lahko odmeri najpozneje v dveh letih od izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča. Ta rok velja tudi v primeru, če je do izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča prišlo pred začetkom uporabe ZUreP-2. Ker zakon ne sme imeti retroaktivnega vpliva rok prične teči šele od dneva začetka uporabe ZUreP-2 (1. 6. 2018). Če je torej do izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča prišlo pred začetkom uporabe ZUreP-2, se komunalni prispevek zaradi izboljšanja opremljenosti po uradni dolžnosti lahko odmeri najpozneje do 1. 6. 2020.

1. **Ali občina lahko odmeri komunalni prispevek zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča, če asfaltira obstoječo javno makadamsko cesto ali nadgradi obstoječo čistilno napravo zaradi zagotovitve višje stopnje čiščenja?**

V navedenih primerih komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti ni možno odmeriti.

ZUreP-2 v prvem odstavku 151. člena določa, da izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča nastopi, če se stavbno zemljišče opremi z dodatno vrsto komunalne opreme, ki je na stavbnem zemljišču prej ni bilo.

Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) v 2. tč. prvega odstavka 2. člena določa, da komunalna oprema za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča pomeni tisto vrsto dodatne komunalne opreme, na katero lastnik obstoječega objekta dotlej ni mogel priključiti objekta oziroma mu ni bila omogočena njena uporaba. Nadalje v šestem odstavku 29. člena določa, da se za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča se ne štejejo:

* izboljšave, ki so posledica napredka tehnike,
* vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te opreme,
* prilagajanje obstoječe komunalne opreme oskrbnim, tehničnim in okoljskim standardom in
* odpravljanje pomanjkljivosti na obstoječi komunalni opremi, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

Občina lahko torej odmeri komunalni prispevek zaradi izboljšanja opremljenosti samo takrat, kadar na nekem območju prvič zgradi neko novo dodatno komunalno opremo (npr. novo javno cesto ali čistilno napravo). Če pa je občina zaradi zagotavljanja višjega standarda asfaltira obstoječo javno makadamsko cesto ali pa zaradi zagotavljanja predpisane stopnje čiščenja odpadne vode dogradi in zamenja posamezne dele obstoječe čistilne naprave, komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti ne more odmeriti, saj v navedenih primerih v skladu s predpisi izboljšanje opremljenosti ne nastopi.

1. **Kako je s postopki vračila plačanega komunalnega prispevka v primeru, ko investitor, ki je plačal komunalni prispevek in pridobil gradbeno dovoljenje ne prične z gradnjo objekta ter v času veljavnosti gradbenega dovoljenja zemljišče proda novemu investitorju, ki tudi ne namerava graditi objekta in zato zahteva vračilo plačanega komunalnega prispevka?**

Do vračila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je v skladu z določili 225. člena upravičen investitor, če ta plača komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo zaradi gradnje, pa mu gradbeno dovoljenje preneha veljati, objekta, za katerega je plačal komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, pa dejansko ni začel graditi. Pravico do vračila lahko uveljavlja v roku pet let po prenehanju veljavnosti gradbenega dovoljenja. Vračilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo ni možno. GZ v 11. točki prvega odstavka 3. člena določa, da je investitor udeleženec pri graditvi objektov, ki vloži zahtevo za pridobitev gradbenega dovoljenja ali prijavi gradnjo, jo naroči ali jo za lastne potrebe izvaja sam. V primeru odmere komunalnega prispevka zaradi graditve - novogradnje objekta sta tako zaveza za plačilo komunalnega prispevka kot tudi upravičenje do vračila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo vezana na investitorja na katerega se glasi gradbeno dovoljenje za objekt za katerega je bil plačan komunalni prispevek. Iz navedenega sledi, da lastnik stavbnega zemljišča, če ta ni tudi investitor, ni upravičen do vračila komunalnega prispevka.

1. **Kdaj zastara rok za vračilo komunalnega prispevka?**

V skladu z določbo drugega odstavka 225. člena je investitor upravičen do vračila komunalnega prispevka v roku pet let po prenehanju veljavnosti gradbenega dovoljenja. Ker ZPNačrt roka za upravičenost vračila ni določal, je treba za vse zahtevke za vračilo komunalnega prispevka, ki so vezani na plačilo komunalnega prispevka v obdobju pred začetkom uporabe ZUreP-2, upoštevati tudi določbe Obligacijskega zakonika.

Navedeno smiselno enako velja tudi za primer, če investitor ni uspel pridobiti gradbenega dovoljenja. V tem primeru rok prične teči naslednji dan potem, ko je odločba s katero upravni organ za gradbene zadeve zavrže vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja postane pravnomočna.

1. **Ali je glede na določila 225. člena ZUreP-2 investitor upravičen do vračila komunalnega prispevka tudi v primeru, če na upravni enoti umakne vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja oziroma gradbenega dovoljenja ne pridobi?**

Določba 225. člena ZUreP-2, ki določa, da je do vračila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo upravičen investitor, če ta plača komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo zaradi gradnje, pa mu gradbeno dovoljenje preneha veljati, objekta, za katerega je plačal komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, pa dejansko ni začel graditi, res izrecno ne ureja navedene situacije. Vendar pa je MOP mnenja, da je iz drugih določb ZUreP-2 možno upravičiti vračilo komunalnega prispevka tudi v primeru, če investitor plača komunalni prispevek a ne pridobi gradbenega dovoljenja (ker ne vloži zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, umakne vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja ali pa mu gradbeno dovoljenje iz različnih razlogov ni izdano). ZUreP-2 namreč v prvem odstavku 217. člena določa, da je komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. Nadalje v drugem odstavku 220. člena določa, da je zavezanec za njegovo plačilo investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na obstoječo komunalno opremo, ali ki povečuje zmogljivost objekta ali spreminja njegovo namembnost. Iz določb ZUreP-2 je možno razbrati tudi, da je plačilo komunalnega prispevka vezano na pravico do gradnje. ki pa je, razen za enostavne objekte, možna samo na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Zaradi navedenega menimo, da se 225. člen ZUreP-2 lahko tolmači tudi na način, da gre v primeru, če gradbeno dovoljenje ni izdano, za neobstoj gradbenega dovoljenja in je zato položaj enak, kot če bi gradbeno dovoljenje prenehalo veljati. V primeru neobstoja gradbenega dovoljenja namreč ne pride do priključitve na komunalno opremo in obremenitve komunalne opreme. Navedeno velja samo za komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, saj vračilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo (zaradi njegove drugačne vloge – komunalni prispevek za novo komunalno opremo je plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme) ni možno v nobenem primeru.

1. **Ali je investitor, lastnik ali imetnik stavbne pravice, ki želi vložiti zahtevo za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja in predhodno plača komunalni prispevek, upravičen do vračila komunalnega prispevka v primeru, če dovoljenje za objekt daljšega obstoja ni izdano?**

V skladu z določbo tretje alineje drugega odstavka 117. člena GZ je dokazilo o plačanem komunalnem prispevku sestavni del zahteve za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja. Torej je predpogoj, da se postopek legalizacije po 117. členu GZ sploh lahko začne. Če investitor, lastnik ali imetnik stavbne pravice, ki želi vložiti zahtevo za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja, nima dokazila o plačanem komunalnem prispevku, ga mora plačati. V skladu z drugim odstavkom 29. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) se za odmero komunalnega prispevka zaradi graditve objekta šteje tudi odmera zaradi legalizacije objekta, kot jo določajo predpisi, ki urejajo graditev objektov. Iz vidika odmere komunalnega prispevka za objekte pri katerih legalizacija po 117. členu GZ ni bila mogoča velja enako kot za objekte, ki niso uspeli pridobiti gradbenega dovoljenja. Za nelegalne objekte in njihove priključke se šteje kot da v naravi ne obstajajo. Zaradi navedenega, je lastnik objekta, ki ni uspel pridobiti dovoljenja za objekt daljšega obstoja po 117. členu GZ, ob smiselni uporabi 225. člena ZUreP-2 upravičen do vračila komunalnega prispevka.

1. **Lastnik objekta, ki želi vložiti zahtevo za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja, je k vlogi za odmero komunalnega prispevka predložil pogodbo o priključitvi in plačane račune o storitvah za oskrbo s pitno vodo ter odvajanje in čiščenje odpadne vode? Lastnik zahteva, da mu občina na podlagi predloženih dokazil izda potrdilo o poravnanih obveznosti iz naslova plačila komunalnega prispevka? Ali je občina dolžna izdati potrdilo?**

Zgolj dejstvo, da je obstoječ objekt priključen na posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme, še ne dokazuje, da so bile za objekt v preteklosti poravnane tudi obveznosti iz naslova plačila komunalnega prispevka. Če investitor, lastnik ali imetnik stavbne pravice, ki vlaga zahtevo za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja, pristojnemu občinskemu organu predloži dokazilo na podlagi katerega lahko izkaže, da je v preteklosti poravnal obveznosti, ki so enake ali primerljive komunalnemu prispevku, se mu lahko izda potrdilo o poravnanih obveznosti iz naslova plačila komunalnega prispevka. Predloženi dokazili – potrdila o plačanih storitvah računi o plačanih storitvah in pogodba o priključitvi ni možno šteti kot dokazila o plačanem komunalnem prispevku, zato občini ni treba izdati potrdila.

Kot dokazilo o poravnanih obveznosti iz naslova komunalnega prispevka je možno šteti potrdilo o plačani priključnini (gre za enkratno dajatev – takso, ki je po naravi primerljiva komunalnemu prispevku za obstoječo komunalno opremo), dokazilo o vlaganjih v gradnjo komunalne opreme v obliki samoprispevkov, dokazilo o lastni gradnji komunalne opreme in podobno.

1. **Kaj se šteje za popolno vlogo za odmero komunalnega prispevka po tretjem odstavku 221. člena ZUreP-2?**

Za popolno vlogo za odmero komunalnega prispevka se šteje vloga, ki vsebuje projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD), kadar gre za manj zahteven ali zahteven objekt, oziroma dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahtevne objekte (DNZO), kadar gre za nezahteven objekt.

Za popolnost vloge za odmero komunalnega prispevka se uporabljajo tudi določila 66 in 67. člena ZUP.

1. **V dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD) ni podatka o neto tlorisni površini objekta? Kako izračunati komunalni prispevek?**

V DGD, ki je z uveljavitvijo Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18 in 51/18 – popr.) nadomestil projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) je samo podatek o bruto tlorisni površini stavbe (BTP stavbe), medtem ko podatek o neto tlorisni površini (NTP) ni več zahtevan. Zaradi navedenega je v drugem odstavku 35. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) predpisano, da se do uskladitve veljavnih programov opremljanja ter odlokov o merilih in odmeri komunalnega prispevka z novimi predpisi v primeru, če neto tlorisna površina stavbe v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja ni navedena oziroma je investitor ne predloži, pri odmeri komunalnega prispevka zaradi graditve uporabi bruto tlorisna površina stavbe iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pomnožena s faktorjem 0,83. Po uskladitvi odlokov do te težave ne bo več prihajalo, saj nove formule za izračun komunalnega prispevka NTP vsebujejo BTP.

1. **Kako se bo obračunava komunalni prispevek po uskladitve odlokov z novimi predpisi?**

Odmero in izračun komunalnega prispevka do uskladitve odlokov ureja 35. člen Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19). Za vse vloge za odmero komunalnega prispevka, ki bodo podane do uveljavitve novih odlokov za obračunavanje komunalnega prispevka, se obračunavanje komunalnega prispevka izvede po enačbi iz 6. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07 in 61/17 – ZUreP-2).

1. **Minimalna komunalna opremljenost objekta in alternativni viri – ali so možni?**

V občinskih prostorskih izvedbenih aktih mora biti v prostorskih izvedbenih pogojih med drugim določena tudi obveznost v zvezi s priključevanjem objektov na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. ZUreP-2 v 147. členu določa, da je gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, dopustna na le opremljenih stavbnih zemljiščih. V 149. členu je določeno, kaj se šteje pod opremljeno stavbno zemljišče, trenutno pa je v pripravi tudi Pravilnik, ki bo to še natančneje predpisal. V splošnem velja, da je zemljišče komunalno opremljeno, če ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja je zanj možno izvesti priključke na javno elektroenergetsko, javno vodovodno in javno kanalizacijsko omrežje. Izjemoma se pod komunalno opremljeno zemljišče šteje tudi zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja in je zanj mogoče izvesti priključek na javno elektroenergetsko omrežje ni pa mogoče izvesti priključka ali na javni vodovod ali na javno kanalizacijo ali pa na javni vodovod in javno kanalizacijo hkrati, vendar ta izjema velja le v primeru, ko iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih predpisov izhaja, da na takem zemljišču ne obstaja obveznost priključevanja ali na javni vodovod ali na javno kanalizacijo. Iz navedenega in tudi iz 150. člena ZUreP-2 sledi, da je alternativna oskrba oziroma samooskrba na področju oskrbe s pitno vodo in na področju odvajanja in čiščenja odpadne vode dopustna samo za objekte na zemljiščih, ki se nahajajo na območjih za katere iz občinskega prostorskega akta ali drugih predpisov izhaja, da na njih ne obstaja obveznost priključevanja na posamezno komunalno opremo ali na teh območjih ne bo zagotovljen javni vodovod ali javna kanalizacija. Tako določilo izhaja predvsem iz podzakonskih predpisov po ZVO-1 in sicer Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 88/12) ter Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15 in 76/17), ki določata, da je priključitev objektov na območjih, ki so opremljena z javnim vodovodom ali javno kanalizacijo obvezna. Ta obveznost nastopi tudi za obstoječe objekte, ki se nahajajo na zemljiščih, ki sicer niso opremljena z javnim vodovodom ali javno kanalizacijo v primeru, če se ta zemljišča naknadno opremijo z javnim vodovodom ali javno kanalizacijo.

Samooskrba na področju oskrbe z zemeljskim plinom in toploto, ki se po EZ-1 izvajata kot izbirni občinski gospodarski javni službi je obvezna tam, kjer tako določajo področni predpisi.

1. **Ali pogodba o priključitvi iz 224. člena ZUreP-2 zadostuje za izkazovanje minimalne komunalne oskrbe pred upravnih organom za gradbene zadeve?**

ZUreP-2 v 147. členu določa, da je gradnja objektov dopustna tudi na neopremljenih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Kljub temu, da ZUreP-2 v 147. členu pogodbe o priključitvi ne navaja menimo, da le-ta zadostuje za izkazovanje zagotavljanja minimalne komunalne oskrbe. Sklenitev pogodbe o priključitvi občino zavezuje, da bo ta v rokih, ki so določeni v pogodbi o priključitvi, zagotovila vso potrebno komunalno opremo. Zaradi navedenega je pogodba o priključitvi iz vidika zagotavljanja minimalne komunalne oskrbe popolnoma enaka pogodbi o opremljanju.

1. **Obstoječa dvostanovanjska stavba zgrajena na podlagi gradbenega dovoljena je priključena na vodovodno omrežje. Lastniki želijo zaradi razdelitve stroškov vgraditi še en vodomeren števec. Ali je potrebno odmeriti komunalni prispevek?**

V skladu z določbo tretjega odstavka 220. člena ZUreP-2 je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na obstoječo komunalno opremo, ali ki povečuje zmogljivost objekta ali spreminja njegovo namembnost. Nadalje ZUreP-2 v tretjem odstavku 217. člena določa, da se komunalni prispevek za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme odmeri, kadar se obstoječ ali načrtovan objekt priključi na posamezno vrsto komunalne opreme oziroma prične bremeniti posamezno vrsto komunalne opreme. V konkretnem primeru gre zgolj za vgraditev vodomernega števca, objekt je že priključen na vodovodno omrežje, zato pogoji za zavezanca in s tem tudi za odmero komunalnega prispevka niso izpolnjeni.

1. **Iz projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) je razvidno, da se objekt priključuje na kanalizacijsko omrežje v sosednji občini. Ali je za odmero komunalnega prispevka pristojna občina v kateri se nahaja zemljišče na kateri je predvidena novogradnja ali sosednja občina?**

Praviloma bi morala komunalno oskrbo objektov zagotavljati občina v kateri se objekt nahaja in v zameno za zagotavljanje komunalne opreme odmeriti komunalni prispevek. Peti odstavek 217. člena ZUreP-2 določa, da je s plačilom komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zavezancu zagotovljena možnost priključitve na obstoječo komunalno opremo oziroma možnost njene uporabe. Če komunalna oprema ni v lasti občine, v kateri se objekt nahaja, ta tudi ne more jamčiti da bo s plačilom komunalnega prispevka investitorju zagotovljena možnost priključevanja oziroma uporabe komunalne opreme, ki ni njena. Komunalni prispevek torej lahko odmeri občina, ki ima v lasti komunalno opremo, na katero se objekt priključuje oziroma jo bremeni.

1. **Investitor je pred 3 meseci vložil vlogo za odmero komunalnega prispevka za stanovanjsko hišo površine 235 m2. Odmerjen komunalni prispevek je bil poravnan, gradbeno dovoljenje za objekt pa ni bilo pridobljeno. Sedaj je investitor na občino ponovno vložil vlogo za odmero komunalnega prispevka vendar se je v tem času projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja in mnenj (DGD) spremenila. Načrtovan objekt za katerega je treba odmeriti komunalni prispevek ima za 80 m2 manjšo bruto tlorisno površino kot objekt za katerega je bil odmerjen in plačan komunalni prispevek. Kakšen postopek odmere je pravilen?**

V konkretnem primeru je možno postopati na dva različna načina.

Prva možnost je, da občina v ugotovitvenem postopku ugotovi, da je komunalni prispevek na predmetnem zemljišču s plačilom komunalnega prispevka po že izdani odločbi že poravnan.

Druga, za investitorja bolj ugodna možnost pa je, da pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve umakne zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja in hkrati umakne novo vlogo za odmero komunalnega prispevka. S tem bo investitor ob smiselnem upoštevanju 225. člena ZUreP-2 upravičen do vračila že plačanega komunalnega prispevka za večji objekt. Ko bo investitor ponovno vložil vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja bo ponovno vložil tudi vlogo za odmero komunalnega prispevka za objekt z manjšo bruto tlorisno površino.

1. **K vlogi za odmero komunalnega prispevka je priložena dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) v kateri je načrtovana gradnja trgovske stavbe (CC-SI klasifikacija 12301) in parkirišča (CC-SI klasifikacija 21122 Samostojna parkirišča). Ali se izračuna komunalni prispevek samo za stavbo ali za stavbo in parkirišče?**

V DGD mora biti v skladu s predpisi naveden tudi pripadajoči gradbeno inženirski objekt stavbe, torej parkirišče. Vendar pa se ta iz vidika odmere komunalnega prispevka šteje za zunanjo ureditev stavbe in zato se zanj komunalnega prispevka ne obračuna posebej. Komunalni prispevek se torej odmeri samo za stavbo. Izračuna se po enačbi za izračun komunalnega prispevka za stavbo iz 20. oziroma 30. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)in sicer tako, da se seštejeta delež komunalnega prispevka, ki odpade na gradbeno parcelo stavbe, in delež, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe.

1. **V letu 2012 je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje za poslovni objekt. Pred izdajo gradbenega dovoljenja je bil plačan komunalni prispevek. Ker prejšnji investitor objekta ni pričel graditi, je gradbeno dovoljenje prenehalo veljati. Prejšnji investitor ni zahteval vračila komunalnega prispevka, kar so potrdili tudi pri pristojnem občinskemu organu za odmero komunalnega prispevka. Sedaj kot novi investitor želite, da bi se poravnane obveznosti iz naslova komunalnega prispevka za objekt, ki se ni zgradil, upoštevale pri gradnji novega objekta na isti zemljiški parceli. Imate tudi potrdilo o plačanem komunalnem prispevku iz leta 2012. Ali je upoštevanje možno?**

V navedenem primeru je zakonski rok v katerem investitor lahko zahteva vračilo komunalnega prispevka (5 let po prenehanju veljavnosti gradbenega dovoljenja) že potekel. V skladu z določbo prve alineje devetega odstavka 30. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) se na zemljišču, na katerem je bil v preteklosti plačan komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo zaradi graditve in gradbeno dovoljenje za objekt, za katerega je bil plačan komunalni prispevek, ni bilo pridobljeno in ni bila uveljavljena pravica do vračila komunalnega prispevka, plačane obveznosti upošteva pri naslednji gradnji na predmetnem zemljišču. Ob smiselnem upoštevanju sedmega odstavka 30. člena uredbe se zavezancu se odmeri komunalni prispevek, ki predstavlja pozitivno razliko med izračunanim komunalnim prispevkom za novi objekt in izračunanim komunalnim prispevkom za objekt, za katerega je gradbeno dovoljenje prenehalo veljati. Če je razlika negativna, se z odmerno odločbo ugotovi, da je komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo že poravnan. Ne prizna se torej v preteklosti plačan znesek temveč izračunan komunalni prispevek na dan odmere ob upoštevanju zmogljivosti in namembnosti objekta ter površine gradbene parcele stavbe za katero je bil komunalni prispevek v preteklosti poravnan.

1. **Legalizira se objekt, za katerega je bilo v preteklosti pridobljeno gradbeno dovoljenje. Legalizacija je potrebna ker je objekt zgrajen na sosednji parceli od parcele za katero je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje. Ali je treba odmeriti komunalni prispevek?**

V konkretnem primeru gre za posebno situacijo, ko je za objekt sicer bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje, vendar pa je bil zgrajen v nasprotju z njim, zato se po določbah GZ uvršča med nelegalne objekte. Za nelegalne objekte se šteje, da v naravi ne obstajajo. Zaradi navedenega pri njihovi legalizaciji iz vidika odmere komunalnega prispevka zanje velja smiselno enako kot za novogradnje. Podvrženi so ali odmeri komunalnega prispevka ali pa preveritvi, če je zanje komunalni prispevek že poravnan. Plačilo komunalnega prispevka je bilo tudi v preteklosti vedno vezano na pravico do gradnje. Tudi po prej veljavnih predpisih je bilo namreč plačilo komunalnega prispevka pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja. Zaradi navedenega se šteje, da imajo vsi obstoječi objekti, za katere je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje in je njihova zmogljivost in namembnost enaka kot v gradbenem dovoljenju, komunalni prispevek poravnan. Dejstvo, da je objekt zgrajen na sosednji parceli, na navedeno ne vpliva, zato komunalnega prispevka ni potrebno odmeriti.

1. **Kako izračunati komunalni prispevek za kamp, v katerem je načrtovana tudi recepcija, sanitarni objekt, parkirišče in igrišče?**

Kampi in podobna funkcionalna zaokrožena območja gradbeno inženirskih objektov (kot so npr. športna igrišča) so iz vidika odmere komunalnega prispevka posebnost. Ker gre za zelo raznolika območja, zanje ni enotnega pravila za izračun komunalnega prispevka.

V skladu 3. členom Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18) in Tehnično smernico TSG-V-006:2018 se funkcionalno zaokroženo območje, na katerem se nahaja več med seboj funkcionalno povezanih objektov, razvršča kot celota. Znotraj funkcionalno zaokroženega območja se posebej klasificirajo še posamezni objekti. V primeru območja kampa se praviloma celotno območje klasificira kot glavni objekt CC–SI 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas. Znotraj območja kampa se kot pripadajoči objekti klasificirajo še preostali objekti (npr. stavba recepcije, sanitarni objekte, nastanitvene enote, gostinske stavbe, ipd.). V prilogi Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) je določeno, da se komunalni prispevek v primeru funkcionalno zaokroženega območja, v katerem je več med seboj funkcionalno povezanih stavb in gradbeno inženirskih objektov, odmeri samo za posamezne stavbe in gradbeno inženirske objekte na območju. Praviloma pri kampih velja, da se odmeri komunalni prispevek, ki predstavlja vsoto izračunanih komunalnih prispevkov za stavbe in gradbeno inženirske objekte. Pri tem površina se gradbeno inženirskega objekta ne sme prekrivati s površino gradbenih parcel stavb.

1. **Kako se v primeru gradnje enostanovanjske stavbe izračuna komunalni prispevek za nadstrešnico za avto površine 40 m2, ki je konstrukcijsko povezana s stanovanjskim objektom? Ali je izračun v primeru, če je nadstrešnica za avto samostojen objekt drugačen?**

Če je nadstrešnica za avto konstrukcijsko povezana z enostanovanjsko stavbo se šteje kot konstrukcijski del stavbe. To pomeni, da se njena bruto tlorisna površina šteje v bruto tlorisno površino stavbe. Z aradi tega se tudi za nadstrešnico obračuna komunalni prispevek za vso komunalno opremo na katero se priključuje oziroma jo uporablja stavba. V kolikor gre za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se tudi za nadstrešnico upošteva faktor namembnosti za enostanovanjske stavbe.

V skladu z prvim odstavkom 3. člena Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18) se objekti, ki se dotikajo, vendar niso konstrukcijsko, požarno, vsebinsko ali drugače fizično povezani in ne poslabšajo gradbenotehničnih lastnosti objekta, katerega se dotikajo, razvrščajo kot samostojen objekt. Nadstrešnica površine 40 m2 sodi med nezahtevne objekte, hkrati pa je v skladu s 22. tč. 3. člena ZUreP-2 tudi pomožni objekt. Tretji odstavek 226. člena ZUreP-2 določa zakonsko oprostitev plačila komunalnega prispevka za gradnjo nezahtevnih objektov, ki nimajo samostojnih priključkov na komunalno opremo in se gradijo kot pomožni objekti ter tako dopolnjujejo funkcijo osnovnega objekta. Zaradi navedenega se komunalni prispevek za samostojno nadstrešnico, ki se uvršča med nezahteven pomožni objekt, ne odmeri.

1. **Kako se izračuna komunalni prispevek za gradnjo stavbe v kateri sta dva poslovna prostora skupne bruto površine 500 m2 in 12 stanovanj skupne bruto površine 1000 m2. Občina ima v odloku za poslovne objekte določen faktor namembnosti 1,3 in za večstanovanjske objekte 0,7. Ali se lahko upošteva faktor namembnosti za vsak del stavbe posebej?**

Tretji odstavek 2. člena Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18) določa, da se večnamenski objekt klasificira po njegovem pretežnem namenu. Tako se tudi pri izračunu komunalnega prispevka upošteva pretežen namen objekta. V konkretnem primeru je to večstanovanjski objekt, zato se pri izračunu komunalnega prispevka za celoten objekt upošteva faktor namembnosti 0,7.

1. **Investitor namerava graditi parkirišče za tovornjake površine 6.500 m2. V projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) je objekt klasificiran kot CC-SI 21122 Samostojna parkirišča. Pri tem je 2.500 m2 opredeljenih kot manipulacijske površine in 4.000 m2 kot parkirišče. Ali se za tovrstni objekt glede na to, da ne gre za stavbo, sploh odmeri komunalni prispevek? Če se komunalni prispevek odmeri, kako se izračuna?**

ZUreP-2 določa, da se komunalni prispevek odmeri za vse objekte (tudi gradbeno inženirske), če so izpolnjeni pogoji za zavezanca za plačilo komunalnega prispevka določeni v 220. členu ZUreP-2. Priloga Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) podrobneje določa, za katere objekte se komunalni prispevek odmerja oziroma ne odmerja, z namenom, da se odpravijo nejasnosti glede odmere komunalnega prispevka za nekatere objekte.

Komunalni prispevek se lahko odmeri le za komunalno opremo, na katero zavezanec priključi svoj objekt oziroma mu je omogočena njena uporaba. V primeru parkirišča za tovornjake je to cestno omrežje. Komunalni prispevek se izračuna po enačbi za gradbeno inženirske objekte iz četrtega odstavka 20. člena oziroma iz četrtega odstavka 30. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19). Pri tem se za bruto tlorisno površino objekta parkirišča štejejo tudi manipulacijske površine, zato se upošteva bruto tlorisna površina parkirišča 6.500 m2.

1. **Investitor namerava graditi manj zahteven industrijski objekt (CC-SI klasifikacija: 1210 industrijske stavbe) ter manj zahtevno odprto nadstrešnico za namen parkiranja (CC-SI klasifikacija: 12420 garažne stavbe**). **Oba objekta se nahajata na isti gradbeni parceli**. **Nadstrešnica se samostojno ne priključuje na komunalno opremo. Ali se ji odmeri komunalni prispevek?**

Ne glede na to, da se nadstrešnica samostojno ne priključuje na komunalno opremo, gre za garažno stavbo katero uporabniki obremenjujejo oziroma uporabljajo cestno omrežje. Zaradi tega so izpolnjeni pogoji za zavezanca komunalnega prispevka določeni v 220. členu ZUreP-2.