



PRAVILNIK

o podlagah za odmero komunalnega prispevka za
obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih
stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi
vrstami komunalne opreme

mag. Matija Kralj

Ljubljana, 4. 2. 2020

Pravna podlaga (1)

PRAVILNIK o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Pravilnik o povprečnih stroških)

Uradni list RS, št. 66/18 z dne 12. 10. 2018

Prenehanje uporabe:

Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Ur. l. RS, št. 95/07) - Pravilnik 2007;

Pravna podlaga (2)

ZUreP-2 – uporaba subsidiarnih meril za odmero komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo (219. člen)

- občina, ki **v šestih mesecih po uveljavitvi OPN*** ne sprejme podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje celotne občine, do sprejetja teh podlag odmerja komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo na podlagi pravilnika o povprečnih stroških;
- občina, ki nima sprejetih podlag za odmero KP za obstoječo komunalno opremo za območje celotne občine, ne more odmerjati komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na podlagi programa opremljanja;

Predvidene spremembe ZUreP-2

- **ali v roku, ki je predviden s tem zakonom za uskladitev programov opremljanja, sprejetih po ZUreP-1 (17. 11. 2019) in ZPNačrt (30. 3. 2021);*
- **ali za občine, ki odmerjajo komunalni prispevek na podlagah, ki so jih določali predpisi pred ZUreP-1 in ZPNačrt;*

Povprečni stroški opremljanja stavbnih zemljišč na enoto mere

Povprečni stroški opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme, preračunani na m² površine gradbene parcele in m² bruto tlorisne površine objekta znašajo:

Vrsta obstoječe komunalne opreme	Cp _o EUR/m ²	Ct _o EUR/m ²
Cestno omrežje	17,50	48,00
Vodovodno omrežje	6,50	17,00
Kanalizacijsko omrežje	5,40	11,00
Plinovodno omrežje	3,80	7,00
Vročevodno omrežje	10,00	10,00
Javne površine	0,70	2,00

Primerjava Pravilnik 2007:

Vrste komunalne opreme	Povprečni obračunski stroški na m ² parcele (Cp)	Povprečni obračunski stroški na m ² neto tlorisne površine objekta (Ct)
cestno omrežje	2,00	5,00
vodovodno omrežje	0,50	2,00
kanalizacijsko omrežje	1,50	4,00
javne površine	0,10	0,40

Višina stroškov na enoto mere

Komunalna oprema	Cp (EUR/m ²)		Ct (EUR/m ²)	
	Najnižja vrednost	Najvišja vrednost	Najnižja vrednost	Najvišja vrednost
Ceste	0,529	34,37	2,23	91,63
Vodovodno omrežje	0,243	14,58	0,89	43,92
Kanalizacijsko omrežje	0,14	12,42	1,02	33,22
Plinovodno omrežje	0,47	6,92	1,134	14,56
Vročevodno omrežje	1,526	16,68	2,689	20,53
Objekti za ravnanje z odpadki	0,005	1,07	0,01	1,91
Druge javne površine	0,021	13,97	0,07	35,17

Vir: Analiza odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v Sloveniji (MOP, 2018).

Izračun komunalnega prispevka - stavbe

KP za obstoječo komunalno opremo za stavbo se izračuna tako, da se najprej ugotovi, na katero vrsto obstoječe komunalne opreme lahko zavezanec priključi stavbo ali mu je omogočena njena uporaba.

Izračun za stavbe

$$KP_{(i)} = (A_{GP} \times Cp_{O(i)} \times 0,5) + (A_{STAVBA} \times Ct_{O(i)} \times 0,5)$$

$$KP = 0,3 \times \sum KP_{(i)}$$

$$KP_{obstoječa(i)} = ((A_{GP} \times Cp_{O(i)} \times Dp_o) + (A_{STAVBA} \times Ct_{O(i)} \times Dt_o \times F_n)) \times p_{sz(i)}$$

$$KP_i = A_{parcela} \cdot C_{pi} + A_{tlorisna} \cdot C_{ti} \text{ „stara enačba“}$$

- $KP(i)$: znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
- KP : znesek komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu,
- A_{GP} : površina gradbene parcele stavbe. Če gradbena parcela ni opredeljena se upošteva površina zemljišča pod stavbo pomnožena s faktorjem 2,5.
- $Cp_{O(i)}$: povprečni strošek opremljanja stavbnih zemljišč s posamezno vrsto komunalne opreme, preračunan na m² površine gradbene parcele,
- A_{STAVBA} : bruto tlorisna površina stavbe, ki predstavlja zmogljivost stavbe in je določena skladno s predpisi, ki urejajo razvrščanje objektov,
- $Ct_{O(i)}$: povprečni strošek opremljanja stavbnih zemljišč s posamezno vrsto komunalne opreme, preračunan na m² bruto tlorisne površine objekta,
- i : posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

Izračun komunalnega prispevka - G10

KP za obstoječo komunalno opremo za gradbeno inženirski objekt se izračuna tako, da se najprej ugotovi, na katero vrsto obstoječe komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt ali mu je omogočena njena uporaba.

Izračun za gradbeno inženirske objekte

$$KP_{(i)} = A_{G10} \times Ct_{O(i)} \times 0,5$$

$$KP = 0,3 \times \sum KP_{(i)}$$

$$KP_{\text{obstoječa}(i)} = A_{G10} \times Ct_o(i) \times Dt_o \times F_n \times p_{sz}(i)$$

- * $KP_{(i)}$: znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
- * KP: znesek komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu,
- * A_{G10} : površina gradbeno inženirskega objekta, ki predstavlja zmogljivost objekta in je določena skladno s predpisi, ki urejajo razvrščanje objektov,
- * $Ct_o(i)$: povprečni strošek opremljanja stavbnih zemljišč s posamezno vrsto komunalne opreme, preračunan na m² bruto tlorisne površine objekta,
- * i: posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

Primerjava izračunov (novi / stari pravilnik)

Primer 1:

Stanovanjska hiša: 150 m²

Velikost gradbene parcele: 500 m²

Vrsta komunalne opreme: cesta, vodovod, kanalizacija, javne površine

Pravilnik 2018	Pravilnik 2007
4.012,5 eur	3.760 eur

Primer 2:

Poslovni objekt: 1000 m²

Velikost gradbene parcele: 2000 m²

Vrsta komunalne opreme: cesta, vodovod, kanalizacija, javne površine

Pravilnik 2018	Pravilnik 2007
20.730 eur	19.600 eur

Povprečna višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v RS (1)

Stanovanjska hiša: 150 m²

Velikost gradbene parcele: 500 m²

Komunalna oprema	Minimalna višina komunalnega prispevka (EUR)	Maksimalna višina komunalnega prispevka (EUR)
Ceste	372,42	14.094,97
Vodovodno omrežje	111,54	6.877,76
Kanalizacijsko omrežje	129,56	5.355,66
Plinovodno omrežje	229,73	2.396,99
Vročevodno omrežje	661,43	3.996,84
Objekti za ravnanje z odpadki	2,53	338,83
Druge javne površine	14,66	6.718,75

Vir: Analiza odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v Sloveniji (MOP, 2018).

Povprečna višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v RS (2)

Stanovanjska hiša: 150 m²

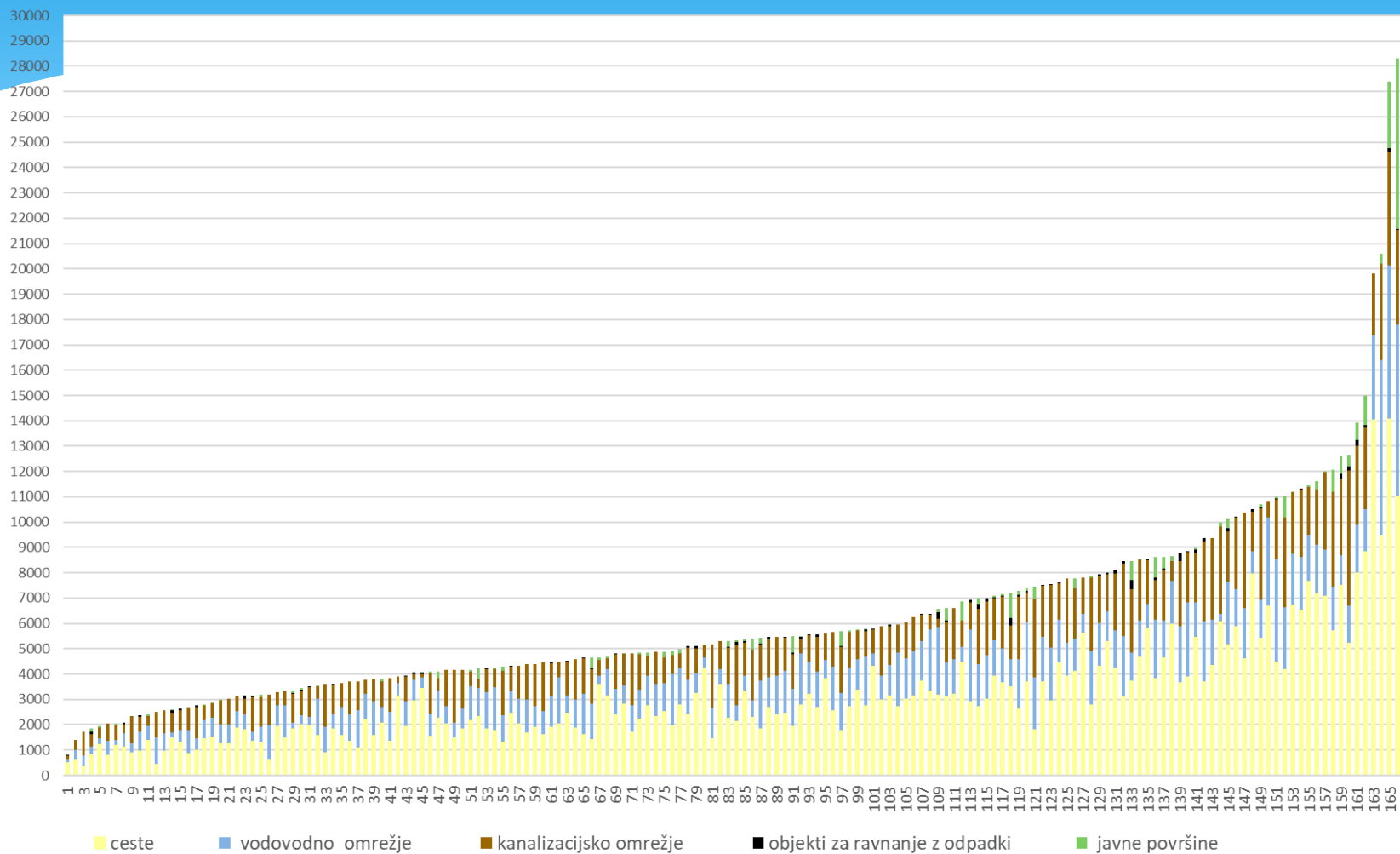
Velikost gradbene parcele: 500 m²



Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (EUR)

Najnižja vrednost	795,75
Najvišja vrednost	28.296,60
Povprečna vrednost	6.272,41

Povprečna višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v RS (3)



Vir: Analiza odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v Sloveniji (MOP, 2018).

Uporaba povprečnih stroškov v odloku o odmeri komunalnega prispevka

Primer:

Stanovanjska hiša: 150 m²

Velikost gradbene parcele: 500 m²

Vrsta komunalne opreme: cesta, vodovod, kanalizacija, javne površine

Delež gradbene parcele stavbe (Dp)	Delež površine objekta (Dt)	Faktor namembnosti (Fn)	Prispevna stopnja (psz)	Komunalni prispevek (EUR)
0,5	0,5	1	0,5	6.687
0,5	0,5	1	0,6	8.025
0,5	0,5	1	0,7	9.362
0,5	0,5	0,5	0,5	5.225
0,5	0,5	0,9	0,5	6.395
0,5	0,5	1,3	0,5	7.565

Primerjava z obstoječim stanjem

Komunalni prispevek (EUR)	
Najnižja vrednost	796
Najvišja vrednost	28.297
Povprečna vrednost	6.272

Hvala za vašu pozornost!