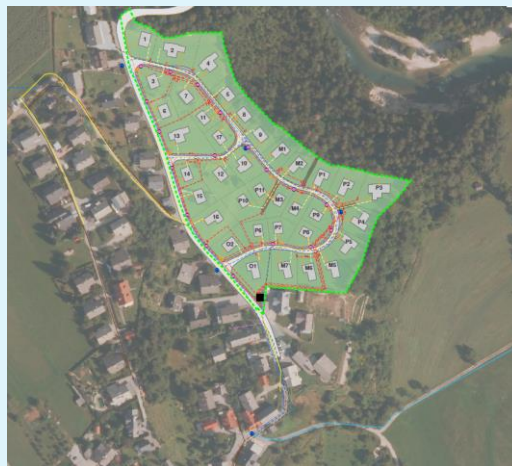




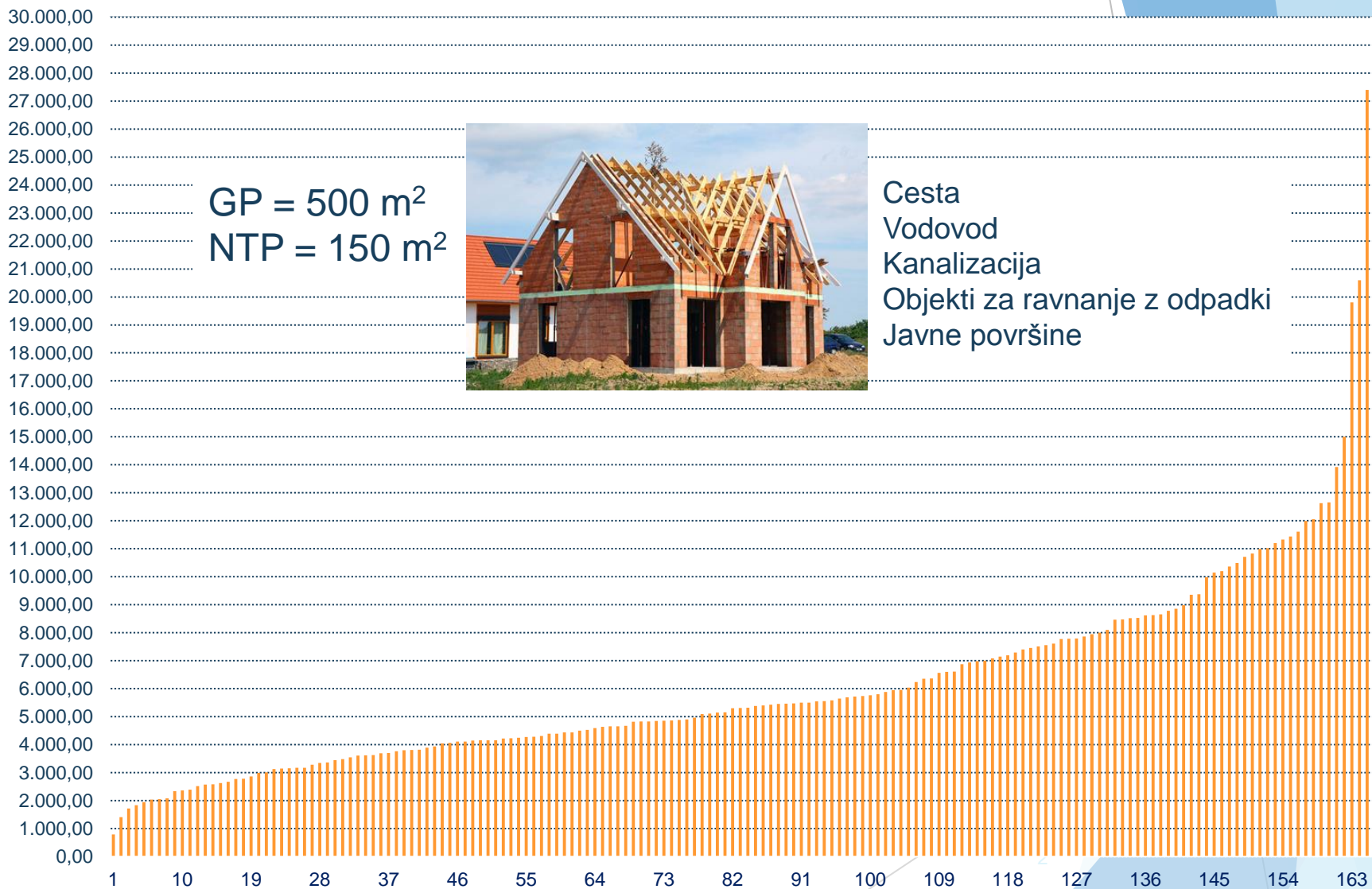
UREDITEV PODOČJA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN KOMUNALNEGA PRISPEVKA V ZUreP-2



Vir: <https://www.e-bled.si>

NAMESTO UVODA

Višina komunalnega prispevka (EUR)



OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN KOMUNALNI PRISPEVEK

ZUreP-2 :

- opremljanje stavbah zemljišč (147-157. člen) in komunalni prispevek (216-229. člen)
 - nadomešča: ZPNačrt

Podzakonska predpisa:

- 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)
 - nadomešča: Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07)
- Pravilnik 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)
 - nadomešča Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 95/07)

OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Opremljanje stavbnih zemljišč

- je posledica načrtovanja razvoja poselitve in načrtovanja komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture v izvedbenih prostorskih aktih
- opremljanje stavbnih zemljišč zagotavlja občina
- gradnja stavb je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih
- komunalno neopremljeno zemljišče: gradnja stavb ni dopustna → **IZJEME:**
 - investitor sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju
 - samooskrba (le pod določenimi pogoji)



OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Izboljšanje opremljenosti stavbnih zemljišč

- stavbno zemljišče se opremi z dodatno vrsto komunalne opreme, ki je na stavbnem zemljišču prej ni bilo
- v 29. členu uredbe podrobneje določeno kaj se ne šteje za izboljšanje opremljenosti



PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

- S programom opremljanja se določijo **komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zgraditi ali dograditi, roki za gradnjo ter podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo** (program opremljanja ni načrtovalski dokument!)
- Vsebina programa opremljanja podrobneje določena v uredbi
- Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom → **program opremljanja je pravni akt**
- Ključne sprememba glede na ZPNačrt:
 - program opremljanja se izdelava samo za namen opremljanja stavbnih zemljišč
 - program opremljanja se sprejme kot samostojen odlok (**nič več del odloka s katerim se sprejme prostorski izvedbeni akt**)
 - za izboljšanje opremljenosti se program opremljanja ne izdelava
- Občina posreduje sprejeti program opremljanja ministrstvu najpozneje v 15 dneh po njegovi uveljavitvi → PIS

POGODBA O OPREMLJANJU

- občina je pristojna za opremljanje stavbnih zemljišč → **sklenitev pogodbe o opremljanju le v izjemnih primerih in ne kot edina možna rešitev**
- ključni pogoj za sklenitev pogodbe o opremljanju: sprejet odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo (program opremljanja ni nujno obvezen za sklenitev pogodbe o opremljanju)
- ključne spremembe glede na ZPNačrt:
 - bančna garancija za zavarovanje predvidenega obsega in roka del (20%) → sedmi odstavek 19. člena uredbe
 - način izračuna pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v kolikor se komunalna oprema iz pogodbe o opremljanju navezuje oziroma bremeni obstoječo komunalno opremo (31. člen uredbe)
- uporabno dovoljenje le, če je bila zgrajena in predana v uporabo vsa predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture (147. člen ZUreP-2)

POGODBA O OPREMLJANJU – NEKAJ POJASNIL

- pogodba o opremljanju je volja dveh strank → občina ni dolžna skleniti pogodbe o opremljanju
- odmerna odločba ni sestavni del pogodbe (odmera zaradi graditve pred izdajo GD)
- 5. in 6. točka petega odstavka 157. člena ZUreP-2: navede se 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 poravnal komunalni prispevek za novo komunalno opremo
- 7. tč. petega odstavka 157. člena ZUreP-2: navede se za katero obstoječo komunalno opremo je investitor zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo
- 8. tč. petega odstavka 157. člena ZureP-2: ni mišljeno dokazovanje višjih stroškov s strani investitorja, če investitor z računi izkaže, da so bili stroški komunalne opreme višji kot ocenjene vrednosti stroškov v programu opremljanja (vsebina dogovora je v celoti prepuščena investitorju in občini)

POGODBA O OPREMLJANJU - PROBLEMATIKA

- **pogodba o opremljanju ni v skladu s predpisi s področja javnega naročanja?**
- **plačilo komunalnega prispevka „v naravi“ ni v skladu s finančnimi predpisi**
- zavezanec za plačilo komunalnega prispevka ni nujno tisti, ki z občino sklepa pogodbo opremljanju
- odmera komunalnega prispevka novim investitorjem potem ko je komunalna oprema po pogodbi o opremljanju že zgrajena in predana v upravljanje
- sklenitev pogodbe o opremljanju praviloma ne sovpada z odmero komunalnega prispevka
- v pogodbi o opremljanju se kljub drugačnim rešitvam v projektni dokumentaciji navajajo ureditve in stroški iz programa opremljanja
- stroški iz programa opremljanja \neq stroški iz projektantskega predračuna \neq dejanski stroški investitorja
- investitorji občini ne želijo izkazati dejanskih stroškov, ki so potrebni za vpis v osnovna sredstva
- DDV
- izsiljevanje investitorjev, ki sami brez pogodbe o opremljanju gradijo komunalno opremo

POGODBA O OPREMLJANJU – MOŽNE REŠITVE

- opremljanje stavbnih zemljišč zagotavlja občina
- pogodba opremljanju se sklepa brez programa opremljanja
- predvidene spremembe v SD ZUreP-2:
 - pogodba o opremljanju se sklepajo brez programov o opremljanju
 - ni odmere komunalnega prispevka (**zagotovi se skladnost s finančnimi predpisi**) → ni potrdila o plačanemu komunalnemu prispevku
 - potrdilo s katerim investitor pred upravnim organom izkazuje zagotovitev minimalne komunalne oskrbe
 - investitorju se odmeri pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo (naknadni poračun glede na dejanske stroške izvedbe)
 - zagotovilo, da pred predajo komunalne opreme občini predloži finančno dokumentacijo za vpis v osnovna sredstva

KOMUNALNI PRISPEVEK

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo

plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini

„povrnitev stroškov“

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo

prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini

razširjena reprodukcija

Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme.

KOMUNALNI PRISPEVEK

KOMUNALNI PRISPEVEK ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

- odmera KP na konkretnem območju opremljanja (obračunskem območju)
- določitev podlag za odmero: **v programu opremljanja**
- podlage za odmero:
 - obračunska območja nove komunalne opreme
 - skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme
 - preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere
 - merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo (podrobneje določena v uredbi)

KOMUNALNI PRISPEVEK ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

- odmera KP na območju celotne občine (ni več obračunskih območij)
- določitev podlag za odmero: **v odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo**
- podlage za odmero:
 - stroški obstoječe komunalne opreme
 - preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere
 - merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo (podrobneje določena v uredbi)

Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

- vsebina odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo podrobneje določena v uredbi
- odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo občina sprejme najkasneje v šestih mesecih po uveljavitvi OPN
- občina posreduje sprejeti odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ministrstvu najpozneje v 15 dneh po njihovi uveljavitvi → PIS

UPORABA SUBSIDIARNIH MERIL

- 219. člen ZUreP-2: občina ne sprejme odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v **6 mesecih po uveljavitvi OPN** → uporaba 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)

- če občina nima sprejetega odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ne more odmerjati komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na podlagi programa opremljanja

- predlagane spremembe ZUreP-2:
 - obvezen sprejem odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo samo **ob prvi uveljavitvi OPN**
 - uporaba pravilnika o povprečnih stroških možna tudi:
 - ✓ če občina v roku za uskladitev starih odlokov ne sprejme odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno
 - ✓ če občina za odmero komunalnega prispevka še vedno uporablja odloke sprejete na podlagi predpisov veljavnih pred ZUreP-1

USKLADITEV STARIH ODLOKOV

Programi opremljanja in odloki o merilih za odmero komunalnega prispevka sprejeti na podlagi ZUreP-1:
dve leti po uveljavitvi ZUreP-2 - **17. november 2019** (269. člen ZUrep-2)

Programi opremljanja in odloki o merilih za odmero komunalnega prispevka sprejeti na podlagi ZPNačrt:
dve leti po uveljavitvi uredbe - **30. marec 2021** (35. člen uredbe)

Občine morajo sprejeti predvsem nove odloke, ki določajo podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

KOMUNALNI PRISPEVEK

KOMUNALNI PRISPEVEK ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

- zavezanec za plačilo komunalnega prispevka:
 - 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 (dopolnitev v SD ZUreP-2: povečuje zmogljivost)

- KP se odmeri le za komunalno opremo, **ki je vključena v POSZ** in:
 - je vključena v NRP občinskega proračuna za tekoče in prihodnje leto
 - je predmet pogodbe o opremljanju
 - za katero občina in zavezanec skleneta medsebojno pogodbo o priključitvi iz 224. člena ZUreP-2
 - je že zgrajena

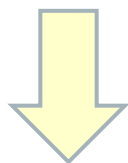
KOMUNALNI PRISPEVEK ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

- zavezanec za plačilo komunalnega prispevka:
 - investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na obstoječo komunalno opremo, ali ki povečuje zmogljivost objekta ali spreminja njegovo namembnost;
 - investitor oziroma lastnik objekta, ki se preko nove komunalne opreme (iz POSZ ali pogodbe o opremljanju) posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo

- KP se odmeri, kadar se obstoječ ali načrtovan objekt posredno ali neposredno priključi na posamezno vrsto komunalne opreme oziroma prične bremeniti posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme

KOMUNALNI PRISPEVEK

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo



S plačilom komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je zavezancu zagotovljena možnost priključitve na novo komunalno opremo oziroma možnost njene uporabe oziroma mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena **v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja ali pogodba o priključitvi iz 224. člena ZUreP-2**

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo



S plačilom komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je zavezancu zagotovljena možnost priključitve na obstoječo komunalno opremo oziroma možnost njene uporabe

ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo

zaradi graditve objekta
(221. člen ZUreP-2 in 19. člen uredbe)

zaradi legalizacije objekta
(GZ)

akontacija komunalnega prispevka
(223. člen ZUreP-2 in 19. člen uredbe)

zaradi naknadne priključitve (19. člen uredbe)

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo

zaradi graditve objekta
(221. člen ZUreP-2 in 29. člen uredbe)

zaradi legalizacije objekta
(GZ)

zaradi izboljšanja opremljenosti
stavbnega zemljišča
(222. člen ZureP-2 in 29. člen uredbe)

zaradi naknadne priključitve
(29. člen uredbe)

ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Odmera zaradi graditve objekta (221. člen ZUreP-2, 19. in 29. člen uredbe)

- odmeri pristojni občinski organ z odmerno odločbo na zahtevo zavezanca, ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja (predvidena sprememba v SD ZUreP-2: čas odmere KP zaradi graditve objekta se prestavi.....ko upravni organ za gradbene zadeve ugotovi, da so izpiljeni vsi ostali pogoji za izdajo GD)
- **43. člen GZ: plačilo komunalnega prispevka je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja**
- rok za izdajo odmerne odločbe (15 dni od popolne vloge)
- možnost pritožbe (rok za odločitev o pritožbi 15 dni)
- če o odmeri ali pritožbi ni odločeno v zakonskem roku, plačilo komunalnega prispevka **ni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja (obveznost plačila pa ostaja!)**

ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Odmera zaradi legalizacije objekta (GZ)

- legalizacija po 114. členu GZ: pogoj za legalizacijo je v skladu z 116. členom GZ tudi plačan komunalni prispevek oziroma dokazilo da so bile na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka
- legalizacija objektov daljšega obstoja po 117. členu GZ: zahtevi za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja je potrebno priložiti dokazilo o plačanem komunalnem prispevku oziroma o tem, da so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka
- možna dokazila: potrdilo o plačani priključnini, samoprispevkih,...
- pri odmeri komunalnega prispevka se smiselno upoštevajo določbe 221. člena ZUreP-2 → če o odmeri ni odločeno v roku 15 dni, dokazilo o plačilu komunalnega prispevka ni pogoj za legalizacijo objekta oziroma ni pogoj za vložitev zahteve za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja (obveznost plačila ostaja!)
- predvidena sprememba v SD ZUreP-2: čas odmere KP zaradi legalizacije objekta se prestavi.....ko upravni organ za gradbene zadeve ugotovi, da so izpolnjeni vsi ostali pogoji za izdajo odločbe o legalizaciji objekta ali dovoljenja za objekt daljšega obstoja

ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Odmera zaradi izboljšanja opremljenosti (222. člen ZUreP-2 + 29. člen uredbe)

- odmeri pristojni občinski organ z odmerno odločbo po uradni dolžnosti
- komunalni prispevek zaradi izboljšanja opremljenosti lahko občina odmeri najpozneje v dveh letih od izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča (rok pričel teči z dnem začetka uporabe ZUreP-2 1. junija 2018) [dopolnitev v SD ZUreP-2:.....](#) oziroma od dejanske možnosti priključitve

Akontacija komunalnega prispevka za novo komunalno opremo (223. člen ZUreP-2 + 19. člen uredbe)

- odmeri pristojni občinski organ po uradni dolžnosti z odmerno določbo
- pogoj za odmero akontacije komunalnega prispevka: urejeno zazidljivo zemljišče → komunalna oprema iz programa opremljanja je zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu gospodarske javne službe
- upoštevanje plačane akontacije pri odmeri komunalnega prispevka zaradi graditve

ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Odmera zaradi naknadne priključitve objekta (19. in 29. člen uredbe)

- odmeri pristojni občinski organ po uradni dolžnosti
- zavezanec lastnik objekta kateremu je bil komunalni prispevek zaradi graditve že odmerjen in se objekt naknadno priključuje na novo vrsto komunalne opreme (naknadna priključitev ni izboljšanje opremljenosti)

OPROSTITVE PLAČILA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Zakonske oprostitve plačila komunalnega prispevka (226. člen ZUreP-2)

- KP za novo in obstoječo komunalno opremo:
 - za gradnjo GJI, ki za svoje delovanje ne potrebuje komunalne opreme oziroma, ki nima samostojnih priključkov na komunalno opremo (za stavbe oprostitvev praviloma ni)
 - **za gradnjo enostavnih objektov in nezahtevnih objektov (funkcija pomožnih objektov in nimajo samostojnih priključkov na komunalno opremo)**
- KP za obstoječo komunalno opremo:
 - **v primeru nadomestitve objektov zaradi naravne nesreče (tudi na nadomestni lokaciji)**

Občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka (227. člen ZUreP-2)

- KP za obstoječo komunalno opremo: delna ali celotna oprostitvev plačila
 - za gradnjo **neprofitnih stanovanj** in gradnjo **posameznih vrst stavb, ki so v javnem interesu in katerih investitor je občina ali država in so namenjene za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo, muzeje, knjižnice, gasilske domove, opravljanje obredov in šport**
 - za gradnjo vseh ali posameznih vrst nestanovanjskih stavb
 - **v primeru dozidave, nadzidave ali rekonstrukcije obstoječega objekta (do višine 50 %)**
- KP za novo komunalno opremo : **oprostitve niso predpisane**
- Nadomestitev oproščenih sredstev → predlagana sprememba ZUreP-2: določba se črta

UPOŠTEVANJE PRETEKLIH VLAGANJ V KOMUNALNO OPREMO (228. ČLEN ZUREP-2)

Odmera komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

- v primeru odstranitve in gradnje novega objekta
- v primeru vlaganja zavezanca v izgradnjo posamezne vrste komunalne opreme bodisi v obliki finančnih ali drugih sredstev (samoprispevki, lastna gradnja,.....)
- predpiše občina v odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ali samostojnem odloku

Odmera komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

- če investitor v primeru sklenitve pogodbe o opremljanju zaradi zagotovitve opremljenosti zemljišča izvede komunalno opremo v obsegu, ki stroškovno presega izračunan komunalni prispevek za novo komunalno opremo (lahko tudi samo dogovor v pogodbi)
- predpiše občina v odloku o programu opremljanja ali samostojnem odloku

VRAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA (225. ČLEN ZUREP-2)

Vračilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

- upravičen investitor, če 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 (popravek v SD ZUreP-2: investitor, ki ni uspel ni uspel pridobiti GD)
- zahteva za vračilo: pet let po prenehanju veljavnosti gradbenega dovoljenja (48. člen GZ: gradbeno dovoljenje se lahko razveljavi tudi na podlagi zahteve investitorja)

Vračilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

- ni možno → plačilo komunalnega prispevka se upošteva pri naslednji odmeri komunalnega prispevka na predmetnem zemljišču

**HVALA
ZA VAŠO POZORNOST!**

Vprašanja?