

OBRAZLOŽITEV UREDBE O PROGRAMU OPREMLJANJA IN PODLAGAH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO TER O IZRAČUNU KOMUNALNEGA PRISPEVKA IN PRISPEVKA ZA ZAČASNE OBJEKTE

1. Pravna podlaga

Pravna podlaga za izdajo Uredbe o programu opremljanja in podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu komunalnega prispevka in prispevka začasne objekte so: deveti odstavek 164. člena, deveti odstavek 165. člena, deveti odstavek 226. člena, sedmi odstavek 228. člena, sedemnajsti odstavek 230. člena, sedmi odstavek 235. člena, sedemnajsti odstavek 242. člena ter deveti odstavek 244. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25).

2. Rok za izdajo uredbe, ki ga je določil zakon

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) za sprejem uredbe določa 6 mesečni rok od uveljavitve zakona (torej 1. 6. 2022). Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 75/25) za sprejem uredbe določa 9 mesečni rok (torej 15. 7. 2026).

3. Splošna obrazložitev uredbe

S uredbo se določa podrobnejšo vsebino programa opremljanja stavbnih zemljišč, podrobnejšo vsebino podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, način izračuna komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo, način izračuna akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in način upoštevanja plačane akontacije pri odmeri komunalnega prispevka, podrobnejši način upoštevanja preteklih vlaganj in že poravnanih obveznosti plačila komunalnega prispevka, izračun prispevka za začasno uporabo obstoječe komunalne opreme začasne objekte ter vrste objektov, za katere se odmeri komunalni prispevek.

Uredba je vsebinsko razdeljena na štiri vsebinske sklopa:

- Program opremljanja ter odmera in izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- Podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- Upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo in že poravnanih obveznosti plačila komunalnega prispevka in
- Prispevek za začasno uporabo obstoječe komunalne opreme začasne objekte.

Uredba vsebuje tudi prilogo, ki podrobneje določa vrste objektov, ki so predmet odmere komunalnega prispevka. ZUreP-3 namreč le v splošnem določa, da se komunalni prispevek za odmeri za vse objekte, katerih investitorji ali lastniki izpolnjujejo pogoje za zavezance za plačilo komunalnega prispevka, podrobneje pa določitev objektov, ki so predmet odmere, prepušča podzakonskemu predpisu. Osnova za določitev vrst objektov za katere se odmerja komunalni prispevek je klasifikacija vrst objektov iz priloge Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22). Pri odmeri komunalnega prispevka za posamezne vrste objektov je poleg določil iz priloge uredbe potrebno upoštevati tudi zakonske in morebitne občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka in določbo Zakona o urejanju, ki določa, da se komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo se ne odmeri za pomožne objekte, ki so enostavne stavbe.

II. VSEBINSKA OBRAZLOŽITEV UREDBE

K 1. členu (vsebina)

Člen določa vsebino uredbe.

K 2. členu (pojmi)

Člen določa v uredbi uporabljene izraze. Vsi izrazi, ki niso zajeti v tem členu in se uporabljajo v uredbi, imajo enak pomen, kot jih določata Zakon o urejanju prostora, Gradbeni zakon, Zakon o katastru nepremičnin in predpis, ki ureja izračun površin stavb.

K 3. členu (vsebina programa opremljanja)

Člen določa obvezno vsebino programa opremljanja.

K 4. členu (območje opremljanja)

Člen podrobneje določa način opredelitve območja opremljanja v programu opremljanja, zato da je enoznačno določljiva in razvidna lokacija območja opremljanja.

Zaradi nejasnosti v praksi je v drugem odstavku jasno določeno, da lahko območje opremljanja zajema zgolj del območja OPPN (torej, če se opremljanje samo del območja OPPN, za preostali del območja pa opremljanje v trenutku izdelave programa opremljanja še ni predvideno, se lahko program opremljanja izdelava samo za del območja OPPN. Po novem je možen sprejem programa opremljanja kot del OPPN. V izogib nejasnostim je priporočljivo, da se program opremljanja sprejme kot del OPPN samo v primeru, če se opremlja celotno območje OPPN. Če območje opremljanja zajema samo posamezne prostorske enote OPPN je smiselno, da se program opremljanja sprejme kot samostojen akt.

K 4. členu (nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura)

Člen določa način določitve nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je potrebno zagotoviti za opremljanje posameznega območja opremljanja. Določeno je kaj se lahko in kaj se ne sme šteti pod novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Kot nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je določena tista, ki jo je potrebno na novo zgraditi za opremljanje območja opremljanja, kot tudi obstoječa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki ji je treba zaradi potreb priključevanja objektov na območju opremljanja predhodno povečati njeno zmogljivost. Pri tem se za povečanje zmogljivosti infrastrukture se štejejo razširitve cest, povečanje cevovodov in podobne ureditve.

Ker Zakon o urejanju prostora bolj jasno določa, da je treba vzporedno s komunalno opremo načrtovati tudi opremljanje z elektroenergetskim omrežjem, je treba v primeru, če se občina in izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije dogovorita, da bo opremljanje zemljišč z elektroenergetskim omrežjem zagotovila občina, v programu opremljanja obvezno opredeliti vse v zvezi z opremljanjem z elektroenergetskim omrežjem (kdo opremlja, roki, stroški, ipd.)

Za vso novo komunalno opremo se določijo roki za izvedbo in etapnost opremljanja, finančna sredstva za izvedbo opremljanja, skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme in obračunski stroški nove komunalne opreme na enoto mere. Če je določeno, da bo opremljanje z elektroenergetskim omrežjem zagotovila občina, se finančna sredstva določi tudi za elektroenergetsko omrežje.

K 6. členu (roki za izvedbo in etapnost opremljanja)

Zakon o urejanju prostora določa, da mora občina v programu opremljanja določiti tudi roke za izvedbo opremljanja. Roki morajo biti določeni v okviru prihodnjih petih let po začetku veljavnosti programa opremljanja, občina pa mora pričeti s prvimi aktivnostmi za opremljanje zemljišč na podlagi programa opremljanja najpozneje v naslednjem letu po začetku veljavnosti programa opremljanja. Gre za nekakšno srednjeročno obdobje, v katerem se potrebna finančna sredstva za opremljanje, v kolikor ta še niso planirana v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna še lahko porazdelijo po letih in obdobjih, v katerem je možno izvesti tudi časovno bolj zahtevno opremljanje (npr. v primeru, ko je

potrebno pridobiti zemljišča in podobno). Občina ima možnost, da končni rok za izvedbo opremljanja po uveljavitvi program opremljanja tudi podaljša, in sicer za največ dve leti.

Uredba natančneje določa katere roke mora občina določiti v programu opremljanja. V programu opremljanja morata biti opredeljena vsaj rok začetka gradnje nove komunalne opreme in rok predaje komunalne opreme v upravljanje oziroma rok možne priključitve na novo komunalno opremo. Če se občina in izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije dogovorita, da bo opremljanje zemljišč z elektroenergetskim omrežjem zagotovila občina, se v programu opremljanja določi tudi roke za opremljanje z elektroenergetskim omrežjem.

Če je v programu opremljanja (predvsem zaradi etapne gradnje objektov) predvideno etapno izvajanje opremljajo, se roki opredelijo po posamezni etapi.

V primeru, če so v času izdelave programa opremljanja sredstva za opremljanje že predvidena v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna, se roki določijo glede na že planirana sredstva v občinskem proračunu.

Če občina sprejema program opremljanja zgolj zaradi določitve podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo potem, ko je komunalna oprema že izvedena, se v programu opremljanja v okviru rokov navede kdaj je bila komunalna oprema predana v upravljanje.

K 7. členu (finančna sredstva za izvedbo opremljanja)

Ključni namen programa opremljanja je izvedba opremljanja stavbnih zemljišč, za kar je treba zagotoviti finančna sredstva. Člen podrobneje določa način določitve potrebnih finančnih sredstev in virov financiranja za izvedbo opremljanja.

Finančna sredstva za izvedbo opremljanja zajemajo vse stroške komunalne opreme, ki nastanejo zaradi zagotavljanja opremljanja stavbnih zemljišč. Pri tem stroški niso nujno povezani samo z opremljanjem zemljišč na območju opremljanja, v praksi pogosto prihaja do primerov, ko posamezna komunalna oprema služi širšemu območju, torej ne samo območju opremljanja. Finančna sredstva se določijo za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme.

Če se občina in izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije dogovorita, da bo opremljanje zemljišč z elektroenergetskim omrežjem zagotovila občina, se v občinskem proračunu načrtujejo tudi sredstva za izvedbo elektroenergetskega omrežja.

Pri določitvi finančnih sredstev se upoštevajo stroški izdelave programa opremljanja, projektne in druge dokumentacije za novo komunalno opremo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, stroški predhodnih raziskav in študij, vezanih na novo komunalno opremo, pridobivanja zemljišč za opremljanje, stroški gradnje nove komunalne opreme (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme) in drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora. Morebitnih arheoloških, geoloških raziskav in podobno).

V skladu z Zakonom o urejanju prostora gradnjo komunalne opreme zagotavlja občina, gradnja pa se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Ena izmed funkcij programa opremljanja je tudi določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Ker ima ocena finančnih sredstev za izvedbo opremljanja preko določitve skupnih in obračunskih stroškov nove komunalne opreme ter obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, neposreden vpliv na javne finance, je pomembno, da se ocena izvede na podlagi čim boljših podatkov, najbolje na podlagi popisa del in projektantskega predračuna. Če občina sprejema program opremljanja zaradi določitve podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo potem, ko je komunalna oprema že izvedena, se v programu opremljanja upoštevajo dejanski stroški investicije.

Zakon o urejanju prostora določa obvezno načrtovanje finančnih sredstev za izvedbo nove komunalne opreme v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna. Uredba dodatno določa, da mora občina finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna načrtovati v skladu z roki za izvedbo opremljanja.

V primeru etapnega izvajanja opremljanja, se potrebna finančna sredstva za izvedbo opremljanja določijo za vsako posamezno etapo opremljanja.

Z 8. členu (podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo)

Zakon o urejanju določa naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo:

- obračunska območja nove komunalne opreme,
- skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme,
- obračunski stroški nove komunalne opreme na enoto mere,
- merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Ta člen podrobneje določa, da se podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo določijo za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme po posameznem obračunskem območju.

K 9. členu (obračunska območja)

Zakon o urejanju prostora opredeljuje pojem obračunsko območje posamezne vrste nove komunalne opreme kot območje, v katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe, ta člen pa podrobneje določa, kako se določi obračunsko območje.

Za vsako posamezno vrsto komunalne opreme se lahko določi eno ali več obračunskih območij. To v praksi pomeni, da se npr. za cesto lahko določi dve, za vodovodno omrežje tri, za kanalizacijsko omrežje pa zgolj eno obračunsko območje.

Obračunska območja se pri spremembah in dopolnitvah programov opremljanja lahko združujejo ali delijo.

Pri določitvi obračunskih območij je treba upoštevati tudi etapnost opremljanja v povezavi z etapnostjo gradnje objektov na območju opremljanja. Če se opremljanje zaradi etapne gradnje izvaja v več etapah, se za posamezno vrsto komunalne opreme določi več obračunskih območij. Ta določba je namenjena predvsem za primere, ko sicer posamezna vrsta komunalne opreme služi celotnemu območju opremljanja, vendar pa se vsa ne gradi v celoti, ker je opremljanje načrtovano v etapah. Komunalni prispevek za posamezno komunalno opremo v posameznem obračunskem območju se namreč lahko odmeri le, če je zgrajena in predana v upravljanje vsa komunalna oprema v posameznem obračunskem območju. Za komunalno opremo, katere stroški so v programu opremljanja vključeni v obračunske stroške in še ni zgrajena namreč komunalnega prispevka ni možno odmeriti. Velja torej, da mora biti za vsako etapo opremljanja za posamezno komunalno opremo določeno eno ali več obračunskih območij.

Obračunska območja se ob spremembah in dopolnitvah programa opremljanja lahko združujejo ali delijo.

K 10. členu (skupni stroški nove komunalne opreme)

Zakon o urejanju prostora opredeljuje skupne stroške posamezne komunalne opreme kot stroške, ki obsegajo, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo nove komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja. Skupni stroški torej predstavljajo tisti del potrebnih finančnih sredstev za izvedbo opremljanja, ki nastanejo izključno zaradi opremljanja stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja. Torej, če neka ureditve komunalne opreme služi tudi preostalim območjem (npr. pomembnejša cesta, ki napaja širše območje), se med skupne stroške na območju opremljanja lahko šteje le del stroškov komunalne opreme, ki služi oskrbi območja opremljanja. Stroške, ki v tem primeru pripadajo območju opremljanja občina določi na podlagi ocene obremenitve nove komunalne opreme iz območja opremljanja in vseh območij, ki jim komunalna oprema služi (npr. na podlagi prometnih ali podobnih študij).

K 11. členu (obračunski stroški nove komunalne opreme)

V skladu z Zakonom o urejanju prostora so obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne tisti del skupnih stroškov posamezne vrste nove komunalne opreme, ki bremenijo določljive zavezance za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov za novo komunalno opremo. To so torej stroški, ki jih za opremljanje financira občina iz proračuna, jih nato preko komunalnega prispevka prenese na zavezance in nato dobi povrnjene preko plačil komunalnega prispevka za novo komunalno opremo za načrtovane objekte na območju opremljanja.

Člen določa način določitve obračunskih stroškov posamezne vrste nove komunalne opreme. Občina določi obračunske stroške tako, da od skupnih stroškov odšteje finančna sredstva, ki se zagotovijo iz drugih virov financiranja (npr. evropska sredstva, donacije, državne pomoči, ipd.) in tista sredstva, ki jih bo zagotovila iz proračuna in jih ne bo prenesla na zavezance za plačilo komunalnega prispevka. Zaradi sorazmernega prispevanja sredstev iz občinskega proračuna na posamezna obračunska območja posamezne vrste nove komunalne opreme na območju cele občine oziroma na posamezne zavezance, je določeno, da se delež proračunskih sredstev med posameznimi obračunskimi območji na območju celotne občine ne sme razlikovati za več kot 25 %. Navedeno pravilo občina upošteva tako, da pri pripravi programov opremljanja kontrolira delež proračunskih sredstev ($D_{\text{proračunska sredstva}(ij)}$). To v praksi pomeni, da če občina na nekem obračunskem območju za komunalno opremo prispeva 25 % sredstev iz občinskega proračuna, za katere se odloči, da jih ne bo prenesla na zavezance za plačilo komunalnega prispevka, na ostalih obračunskih območjih lahko prispeva na ta način najmanj 0% in največ 25% proračunskih sredstev. Vse ostale stroške pa mora preko obračunskih stroškov in prenesti na zavezance za plačilo komunalnega prispevka.

K 12. členu (obračunski stroški nove komunalne opreme na enoto mere)

Zakon o urejanju prostora določa obračunske stroške posamezne vrste nove komunalne opreme kot so obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme, preračunane na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta.

Ta člen določa izračun obračunskih stroškov posamezne vrste nove komunalne opreme na enoto mere ($C_{PN(ij)}$ - stroški opremljanja na m^2 gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju in $C_{tN(ij)}$ - stroški opremljanja na m^2 bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju).

Pri tem je podrobneje določeno, kako se za potrebe izračuna obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere na posameznem obračunskem območju določi vsoto površin gradbenih parcel stavb ter vsoto površin bruto tlorisnih površin stavb in vsoto površin gradbeno inženirskih objektov, pri čemer pa občini prepušča, da se sama odloči na podlagi katerih podatkov bo te površine določila.

Višina komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je neposredno odvisna od obračunskih stroškov posamezne vrste nove komunalne opreme na enoto ter površine gradbenih parcel stavb in bruto tlorisnih površin objektov. Občina sredstva, ki jih preko obračunskih stroškov prenese na zavezance za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo lahko dobi povrnjene le, če vsota površin gradbenih parcel stavb in bruto tlorisnih površin objektov, ki se uporabijo pri preračunu obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere ni večja od vsote površin gradbenih parcel stavb in bruto tlorisnih površin posameznih objektov na območju opremljanja, za katere se odmeri komunalni prispevek za novo komunalno opremo. Zaradi tega morajo površine gradbenih parcel stavb in bruto tlorisne površine objektov, ki se uporabijo pri preračunu obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere čim manj odstopati od površin na podlagi katerih se izračuna komunalni prispevek za novo komunalno opremo. Pri določitvi površine parcel se za stavbe, pri za katerih se gradbena parcela ne določa in se zanje kot merilo pri odmeri komunalnega prispevka upošteva računsko površino gradbene parcele, v vsoti površin gradbenih parcel upošteva računsko površino gradbene parcele.

K 13. členu (merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo)

Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo določa že Zakon o urejanju prostora. To so: so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbeno inženirskega objekta in
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}) pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Ta člen podrobneje ureja posamezna merila. V prvem in drugem odstavku podrobneje določa način določitve računske gradbene parcele, ki se pri izračunu uporabi v primerih, ki jih navaja zakon. Računska gradbena parcela se določi kot zmnožek računskega faktorja površine (F_p) in tlorisa stavbe kot ga določa Zakon o katastru nepremičnin. V ta namen občina v odloku določi vrednost F_p za posamezne vrste objektov, kot se razvrščajo v skladu s predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov. F_p se lahko določi v razponu od 1,5 do 4 in mora biti enak za posamezne vrste stavb na območju cele občine in za vse vrste obstoječe komunalne opreme. Če občina ne določi F_p , se šteje, da je F_p enak 2,5.

Za vse primere uporabe faktorja F_p velja, da se v primeru, če gre za večnamenski objekt, pri odmeri komunalnega prispevka upošteva F_p glede na pretežno namembnost objekta.

Tretji odstavek podrobneje določa merilo razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Občina lahko v odloku določi razmerje tako, da je minimum D_{pN} ali $D_{tN} = 0,3$, maksimum D_{pN} ali $D_{tN} = 0,7$, pri tem pa mora biti $D_{pN} + D_{tN} = 1$. Velja, da mora biti razmerje na vseh obračunskih območjih za vse vrste komunalne opreme znotraj posameznega območja opremljanja enako, med posameznimi območji opremljanja pa je lahko različno. Odločitev občine, kakšno razmerje bo določila, je odvisno predvsem od tega, ali želi bolj obremeniti parcelo gradbeno parcelo ali površino objekta. Če občina v programu opremljanja razmerja ne določi, se šteje, da je razmerje $D_{pN} : D_{tN} = 0,5 : 0,5$.

K 14. členu (elaborat programa opremljanja)

Zakon o urejanju prostora za izdelavo program opremljanja predpisuje obvezno strokovno podlago – Elaborat programa opremljanja (v nadaljnjem besedilu: elaborat). Elaborat predstavlja nekakšno spremljajoče gradivo programa opremljanja. Ta člen podrobneje določa pripravo in vsebino elaborata.

Elaborat pripravi ob upoštevanju:

- občinskega prostorskega izvedbenega akta,
- izdanih sklepov o lokacijski preveritvi,
- strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture,
- elaborata ekonomike (če je izdelan),
- projektne in druge dokumentacije za novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, izdelano v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov (ki je na razpolago v času izdelave elaborata programa opremljanja),
- dokumentacije za načrtovane objekte izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov (če je na razpolago v času izdelave elaborata programa opremljanja) in
- investicijske dokumentacije za novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo po predpisih, ki urejajo področje javnih financ, če je na razpolago v času izdelave programa opremljanja.

V elaboratu, ki vsebuje besedilni del, se podrobneje obdelajo in pojasnijo predvsem vsebine, ki se v odloku o programu opremljanja ne opredeljujejo, a so ključnega pomena za izdelavo določb odloka. Tako se v elaboratu natančneje opredeli novo komunalno opremo, ki jo je potrebno zagotoviti za opremljanje posameznega območja opremljanja (predvsem podatki o tehničnih značilnostih ter zmogljivostih objektov, naprav in omrežij ter podatki o priključevanju na obstoječa infrastrukturna omrežja), natančneje se pojasni na kakšen način so določeni roki za opremljanje, finančna sredstva za

izvedbo opremljanja, obračunska območja, površine gradbenih parcel stavb in površina objektov ter skupni in obračunski stroški.

Glede na to, da so vsi grafični prikazi vsebovani v programu opremljanja (saj so le tako lahko pravno veljavni) posebnih grafičnih prikazov v Elaboratu programa opremljanja zaradi podvajanja vsebine in s tem povezanih stroškov ni potrebno izdelovati.

Hramba in vpogled v elaborat se mora zagotavljati v digitalni in analogni obliki.

K 15. členu (oblika in način priprave programa opremljanja)

Zakon o urejanju prostora določa, da program opremljanja vsebuje besedilni in grafični del.

Člen podrobneje opredeljuje obliko in način priprave programa opremljanja. Če je vsebine programa opremljanja možno določiti in prikazati v grafičnem delu tako podrobno, da jih v besedilnem delu ni potrebno dodatno določiti, se v besedilnem delu navede le povezava na ustrezen grafični prikaz (npr. območje opremljanja, obračunsko in nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zagotoviti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja). Določeno je kako se prikažejo grafični prikazi in oblika sprejetega programa opremljanja.

V tem členu je predpisana tudi izdelava programa opremljanja v digitalni obliki, pri čemer se aktivni podatki digitalne oblike programa opremljanja pripravijo v obliki in na način, kot ga določajo tehnična pravila v skladu s predpisi, ki urejajo prostorski informacijski sistem. Program opremljanja se v analogni obliki hrani na sedežu občine, v digitalni obliki pa v prostorskem informacijskem sistemu in na sedežu občine. Analogna oblika je natis digitalne oblike, ki je objavljena v Uradnem listu RS ali uradnem glasilu občine in prostorskem informacijskem sistemu.

Zakon o urejanju prostora omogoča, da se program opremljanja lahko sprejme kot samostojni odlok ali kot sestavni del OPPN, s katerim se načrtujejo prostorske ureditve na območju opremljanja. V primeru, ko je program opremljanja sestavni del OPPN, se vse predpisane vsebine za program opremljanja (vključno z grafičnimi prilogami) v odlok OPPN umestijo kot posebni vsebinski sklop za vsebino, ki je določena za OPPN.

K 16. členu (odmera in izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo)

Člen določa način izračuna komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Za izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se najprej določi vrsto nove komunalne opreme iz programa opremljanja, na katero zavezanec lahko priključi svoj objekt oziroma mu je omogočena njena uporaba.

V primeru odmere komunalnega prispevka za novo komunalno opremo zaradi gradnje objekta, se komunalno opremo iz prejšnjega odstavka določi na podlagi:

- mnenj pristojnih mnenjedajalcev za priključevanje na komunalno opremo dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja in
- projektne dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, če gre za novogradnjo manj zahtevnega ali zahtevnega objekta, oziroma
- dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahteven objekt v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če gre za novogradnjo nezahtevnega objekta oziroma
- dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti, če gre za spremembo namembnosti objekta oziroma
- podatkov priloženih k priglasitvi posega v prostor be, če gre za novogradnjo enostavne stavbe, ki ni pomožni objekt.

V primeru odmere komunalnega prispevka za novo komunalno opremo zaradi legalizacije objekta, se komunalna določi na podlagi dokumentacije za legalizacijo objekta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

V tretjem in četrtem odstavku sta določeni enačbi za izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo za stavbe. Za stavbe, ki se v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, razvrščajo med enostavne objekte, in za stavbe, ki se štejejo za pomožne objekte, se komunalni prispevek izračuna le od dela, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe.

V petem odstavku je določena enačba za izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo za gradbeno inženirske objekte. Zaradi specifičnih lastnosti stavb in gradbeno inženirskih objektov, se komunalni prispevek za novo komunalno opremo za stavbe in gradbeno inženirske objekte izračuna po različnih formulah.

V šestem odstavku je določeno pravilo izračuna komunalnega prispevka za funkcionalne komplekse v skladu s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov (npr. kampi, kompleksi kemične industrije, ipd.). Za funkcionalne komplekse se komunalni prispevek izračuna tako, da se izračuna vsota komunalnih prispevkov za posamezne objekte (stavbe in gradbeno inženirske objekte) in preostalo površino funkcionalnega kompleksa. Pri tem se za preostalo površino funkcionalnega kompleksa šteje površina funkcionalnega kompleksa zmanjšana za:

- površine gradbenih parcel stavb oziroma računskih gradbenih parcel, kadar so te merilo za odmero komunalnega prispevka,
- tlorise stavb za stavbe, pri katerih gradbena parcela ni merilo za odmero komunalnega prispevka,
- bruto tlorisne površine gradbeno inženirskih objektov

Za funkcionalne komplekse se najprej se posebej izračuna komunalni prispevek za stavbe in gradbeno inženirske objekte (tiste, ki so posebej klasificirani). Nato se izračuna komunalni prispevek še za preostale površine znotraj funkcionalnega kompleksa (celotna površina funkcionalnega kompleksa – vsota površin vseh gradbenih parcel stavb - površina vseh klasificiranih gradbeno inženirskih objektov). Zavezancu se odmeri komunalni prispevek, ki predstavlja vsoto tako izračunanih komunalnih prispevkov. Če se znotraj funkcionalnih kompleksov nahajajo stavbe, za katere se v skladu z Zakonom o urejanju prostora šteje, da so pomožni objekti, lahko pride do situacije, ko se tem stavbam ne določi gradbene parcele. V takih primerih se za te stavbe komunalni prispevek izračuna le od deleža, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe.

V desetem odstavku je določen izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo v primeru, ko se komunalni prispevek odmerja zaradi spremembe bruto tlorisne površine objekta. V tem primeru se izračuna višina komunalnega prispevka za novo komunalno opremo po spremembi bruto tlorisne površine objekta in višina komunalnega prispevka za novo komunalno opremo pred spremembo bruto tlorisne površine objekta. Zavezancu se odmeri komunalni prispevek, ki predstavlja pozitivno razliko med komunalnim prispevkom po in pred spremembo bruto tlorisne površine objekta. Če je razlika negativna, se v odmerni odločbi ugotovi, da je komunalni prispevek za novo komunalno opremo že poravnana. Pri tem velja, da se komunalni prispevek pred in po spremembi vedno računa na podlagi veljavnega odloka o programu opremljanja v času odmere.

Komunalni prispevek se vedno izračuna posebej za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme, zavezancu pa se odmeri vsota zneskov komunalnih prispevkov za posamezno vrsto nove komunalne opreme.

K 17. členu (izračun akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in upoštevanje plačane akontacije pri odmeri zaradi gradnje objekta)

V skladu z Zakonom o urejanju prostora določa, da občina odmeri akontacijo komunalnega prispevka lastniku urejenega zazidljivega zemljišča v območju opremljanja po uradni dolžnosti.

Člen določa izračun akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Akontacija se izračuna na način kot se izračuna delež komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki odpade na gradbeno parcelo stavbe, le da se namesto površine gradbene parcele upošteva površina urejenega zazidljivega zemljišča.

Akontacija se vedno izračuna posebej za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme, zavezancu pa se odmeri vsota zneskov akontacije za posamezno vrsto nove komunalne opremo.

Člen določa tudi način upoštevanja plačane akontacije pri odmeri komunalnega prispevka zaradi gradnje objekta na zemljišču, na katerem je bila odmerjena akontacija. Upošteva se, da je na urejenih zazidljivih zemljiščih ali njihovih delih, za katere je bila odmerjena in plačana akontacija komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme, komunalni prispevek za del, ki odpade na gradbeno parcelo že poravnani. Komunalni prispevek se torej odmeri le za del, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe. Če je gradbena parcela stavbe sestavljena iz urejenih zazidljivih zemljiščih ali njihovih delov, za katere je bila odmerjena in plačana akontacija komunalnega prispevka, in iz zemljišč ali njihovih delov, za katere ni bila odmerjena akontacija komunalnega prispevka, se pri odmeri komunalnega prispevka za novo komunalno opremo zaradi gradnje stavbe poleg komunalnega, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe prispevka, odmeri tudi komunalni prispevek za del gradbene parcele, ki je sestavljen iz zemljišč ali njihovih delov, za katere akontacija ni bila odmerjena.

K 18. členu (podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo)

Zakon o urejanju določa naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo:

- stroške obstoječe komunalne opreme,
- stroške obstoječe komunalne opreme na enoto mere in
- merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Ta člen podrobneje določa, da se podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo določijo za vsako posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme za območje celotne občine.

K 19. členu (stroški obstoječe komunalne opreme)

Člen določa način določitve stroškov obstoječe komunalne opreme. Občina lahko stroške določi na enega izmed naslednjih načinov: na podlagi podatkov iz evidenc iz poslovnih knjig, ki jih vodijo neposredni proračunski porabniki, na podlagi nadomestitvenih stroškov, ki so po višini enaki stroškom gradnje nove komunalne opreme, ki zagotavlja primerljivo zmogljivost in raven komunalne oskrbe kot obstoječa komunalna oprema, ali na podlagi dejanskih stroškov izvedene investicije, ki jih je z izgradnjo komunalne opreme imela občina. Če posamezna obstoječa komunalna oprema služi oskrbi objektov na območju večih občin, se kot stroške obstoječe komunalne opreme za posamezno občino lahko upošteva le sorazmerni del stroškov te komunalne opreme, ki služi oskrbi objektov na območju občine, ki sprejema podlage za odmero.

K 20. členu (stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere)

Člen določa izračun stroškov posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na enoto mere ($C_{po(i)}$) - stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 gradbene parcele stavbe in $C_{to(i)}$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 bruto tlorisne površine objekta).

K 21. členu (uporaba povprečnih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere)

Zaradi jasnosti in preglednosti je v tem členu še enkrat ponovljena določba Zakona o urejanju prostora v zvezi z možnostjo uporabe povprečnih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz predpisa, ki ureja nadomestne podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Občina ima možnost poenostavitve priprave odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na način, da sama ne določa stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere, temveč te določi tako, da jih povzame iz državnega pravilnika. Če se občina odloči za tak način priprave odloka, v odloku določi, da se upoštevajo stroški na enoto mere iz državnega predpisa in te stroške tudi navede.

K 22. členu (merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo)
Zakon o urejanju

Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo določa že Zakon o urejanju prostora. To so: so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina objekta,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_o) in deležem površine objekta (Dt_o) pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- faktor namembnosti objekta F_n in
- $p_{sz}(i)$: prispevna stopnja zavezanca (%).

Ta člen podrobneje ureja posamezna merila. V prvem odstavku določa način določitve računske gradbene parcele.

Drugi odstavek podrobneje določa merilo razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_o) in deležem bruto tlorisne površine objekta (Dt_o), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Občina lahko v odloči določi minimum Dp_o ali $Dt_o = 0,3$, maksimum Dp_o ali $Dt_o = 0,7$, pri čemer mora veljati, da je vsota $Dp_o + Dt_o = 1$. Pri tem mora biti razmerje enako za vse vrste obstoječe komunalne opreme na območju cele občine. Če občina razmerja v odloku ne določi, se šteje, da je delež $Dp : Dt = 0,5 : 0,5$.

Tretji odstavek določa merilo faktor namembnosti objekta F_n . Občina lahko za posamezne vrste objektov, kot se razvrščajo v skladu s predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov, določi faktor namembnosti objekta F_n . Občina lahko za posamezne vrste objektov, kot se razvrščajo v skladu s predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov, določi faktor namembnosti objekta F_n . Vrednosti F_n za stavbe se določijo v razponu od 0,5 do 1,3. Vrednosti F_n za gradbeno inženirske objekte se določijo v razponu od 0,05 do 0,5. F_n mora biti enak za posamezne vrste objektov na območju cele občine in za vse vrste obstoječe komunalne opreme. Če občina v odloku za določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za posamezno vrsto objekta ne določi vrednosti F_n , se šteje, da je F_n za stavbe 1 in F_n za gradbeno inženirske 0,1.

Četrty odstavek določa izjemo pri uporabi F_n , in sicer velja, da je F_n

- za objekte CC-SI 2302 Elektrarne in drugi energetski objekti največ 0,1,
- za objekte CC-SI 2411 Športna igrišča in objekte CC-SI 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas največ 0,3,
- za stavbe letališke infrastrukture v skladu z zakonom, ki ureja letalstvo, razen potniškega terminala in garažnih stavb, namenjenih pretežno za potrebe potniškega terminala, ne glede na določbe občinskega odloka 0,5.

Do sedaj je veljalo, da se lahko F_n določi do ravni razreda (označen s štirimestno številko). Tega pravila sedaj ni več, F_n se lahko določa do ravni podrazreda (označen s petmestno številko). Občina se seveda lahko odloči da določi F_n na poljubni ravni razreda.

V šestem odstavku je določeno pravilo uporabe F_n pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za stavbe, pri katerih se namen uporabe preko leta spreminja in so klasificirane po več namenih uporabe (kot npr. del dneva kot pisarne, del dneva kot društvene dejavnosti ali del leta kot stanovanje in del leta za občasno uporabo kot nastanitveni objekt). Pri izračunu komunalnega prispevka se upošteva F_n , ki je višji.

V osmem odstavku je določeno merilo prispevne stopnje zavezanca p_{sz} (%). Občina v odloku za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme določi prispevno stopnjo, ki predstavlja sorazmerni delež stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka. Za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme se določi ena prispevna stopnja. Prispevna stopnja med se lahko razlikuje med posameznimi vrstami komunalne opreme.

Prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto komunalne opreme mora biti ena sama, razlikuje pa se lahko med posameznimi vrstami komunalne opreme. Občina s prispevno stopnjo lahko poljubno korigira višino zneska komunalnega prispevka, pri čemer njena vrednost ne sme preseči 100%. Višino prispevne stopnje občina določi po lastni presoji glede na sredstva, ki jih potrebuje za razširjeno reprodukcijo komunalne opreme v občin ter plačilno sposobnost zavezancev oziroma sprejemljivo višino komunalnega prispevka. Če občina ne določi prispevne stopnje zavezanca se šteje, da je prispevna stopnja zavezanca enaka 100%. Ključni namen poljubne določitve višine p_{sz} je realni prikaz stroškov obstoječe komunalne opreme.

K 23. členu (elaborat za pripravo podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo)

Zakon o urejanju prostora za izdelavo podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo predpisuje obvezno strokovno podlago – Elaborat za pripravo odloka (v nadaljnjem besedilu: elaborat, ki vsebuje besedilni in grafični del. Elaborat predstavlja nekakšno spremljajoče gradivo k odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Ta člen podrobneje določa pripravo in vsebino elaborata. V besedilnem delu elaborata se podrobneje obdelajo in pojasnijo vsebine, ki se nanašajo na določitev stroškov obstoječe komunalne opreme in stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere. V grafičnem delu se prikažejo posamezne vrste obstoječe komunalne opreme in oskrbna območja posamezne vrste obstoječe komunalne opreme. V primerjavi s programom opremljanja, kjer morajo imeti grafični prikazi pravno veljavo in so zato del programa opremljanja – torej del odloka, to pri grafičnih prikazih pri obstoječi komunalni opremi ni potrebno. Vsebine obeh grafičnih prikazov Elaborata za pripravo odloka so zgolj osnova za določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Zaradi navedenega v primeru, če občina sama ne določa stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere, temveč jih določi z uporabo predpisa o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč elaborata ni potrebno izdelati.

Hramba in vpogled v elaborat vanj pa se zagotavljata v digitalni in analogni obliki.

K 24. členu (oblika podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo)

Člen natančneje opredeljuje obliko podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Odlok vsebuje samo tekstualni del. V primerjavi s programom opremljanja tu grafični prikazi, ki imajo pravno veljavo niso potrebni, zato so vsebovani le v elaboratu za pripravo odloka.

Hramba in vpogled v podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo pa se zagotavljata v digitalni in analogni obliki.

K 25. členu (odmera in izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo)

Člen določa način izračuna komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se najprej določi vrsto obstoječe komunalne opreme, na katero zavezanec lahko priključi svoj objekt oziroma mu je omogočena njena uporaba.

V primeru odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi gradnje objekta, se komunalno opremo iz prejšnjega odstavka določi na podlagi:

- mnenj pristojnih mnenjedajalcev za priključevanje na komunalno opremo dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja in
- projektne dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, če gre za novogradnjo manj zahtevnega ali zahtevnega objekta, oziroma
- dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahteven objekt v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če gre za novogradnjo nezahtevnega objekta oziroma
- dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti, če gre za spremembo namembnosti objekta oziroma
- podatkov priloženih k priglasitvi posega v prostor be, če gre za novogradnjo enostavne stavbe, ki ni pomožni objekt.

V primeru odmere komunalnega prispevka za novo komunalno opremo zaradi legalizacije objekta, se komunalna določi na podlagi dokumentacije za legalizacijo objekta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

V tretjem in četrtem odstavku sta določeni enačbi za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za stavbe. Za stavbe, ki se v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, razvrščajo med enostavne objekte, in za stavbe, ki se štejejo za pomožne objekte, se komunalni prispevek izračuna le od dela, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe.

V petem odstavku je določena enačba za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za gradbeno inženirske objekte. Zaradi specifičnih lastnosti stavb in gradbeno inženirskih objektov, se komunalni prispevek za novo komunalno opremo za stavbe in gradbeno inženirske objekte izračuna po različnih formulah.

V sedmem odstavku je napisano pravilo izračuna komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za funkcionalne komplekse v skladu s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov (npr. kampi, kompleksi kemične industrije, ipd.). Podrobnejša obrazložitev je podana že v okviru obrazložitve 16. člena uredbe.

Komunalni prispevek se izračuna posebej za vsako posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme, zavezancu pa se odmeri vsota zneskov komunalnih prispevkov za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme.

V osmem odstavku je določen izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v primeru ko se komunalni prispevek odmerja zaradi spremembe bruto tlorisne površine ali namembnosti objekta. V tem primeru se izračuna višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo po spremembi zmogljivosti ali namembnosti objekta in višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo pred spremembo zmogljivosti ali namembnosti objekta. Zavezancu se odmeri komunalni prispevek, ki predstavlja pozitivno razliko med komunalnim prispevkom po in pred spremembo zmogljivosti ali namembnosti objekta. Če je razlika negativna, se v odmerni odločbi ugotovi, da je komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo že poravnan. Pri tem velja, da se komunalni prispevek pred in po spremembi vedno računa na podlagi veljavnega odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v času odmere.

K 26. členu (izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo pri priključevanju prek nove komunalne opreme)

V skladu z Zakonom o urejanju prostora, je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo tudi zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz programa opremljanja, če se komunalna oprema iz programa opremljanja neposredno ali posredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo ter investitor, ki gradi objekt v območju, ki se opremlja na podlagi pogodbe o opremljanju, če se komunalna oprema, ki je predmet pogodbe o opremljanju, posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Zakon o urejanju prostora določa, da se v tem primeru plača le pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ta člen pa podrobneje določa način izračuna tega pripadajočega dela. Pri tem velja, da se zneski vedno primerjajo po posamezni vrsti komunalne opreme.

Če investitor in občina skleneta pogodbo o opremljanju, se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi tako, da se namesto izračunanih vrednosti komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme upošteva investicija v posamezno vrsto nove komunalne opreme. Pri tem se lahko upoštevajo vsi stroški, ki bi jih sicer imela občina, če bi zemljišča opremljala sama. Kot stroški investicije se prioritetno upoštevajo dejanski stroški, ki jih ima investitor (finančna dokumentacija, ki jo predloži investitor pred primopredajo). Če se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo odmerja preden so znani dejanski stroški investicije, se za stroške gradnje komunalne opreme upoštevajo stroški iz projektantskega popisa del ali stroški iz dogovora v pogodbi o opremljanju (ocena investicije, ki jo praviloma potrdi občina).

Če je na območju predvidenih več objektov je smiselno upoštevaje investicije po pogodbi o opremljanju pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za posamezen objekt (vrednost oziroma delež investicije) doreči že v sami pogodbi o opremljanju. Dogovor je lahko poljuben. Praviloma pa naj sloni na podatkih, ki so znani v fazi sklepanja pogodbe o opremljanju (npr. BTP objektov, faktor izrabe, površina gradbenih parcel objektov, ipd.).

K 27. členu (upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo in že poravnanih obveznosti plačila komunalnega prispevka pri izračunu komunalnega prispevka)

Zakon o urejanju prostora ureja obveznosti upoštevanja preteklih vlaganj v komunalno opremo in že poravnanih obveznosti plačila komunalnega prispevka. V tem členu je podrobneje določeno kako se že plačane obveznosti iz naslova komunalnega prispevka upoštevajo pri izračunu komunalnega prispevka. Pri tem se vedno upošteva odlok, veljaven v času odmere. Pretekla vlaganja se vedno upošteva samo za tisto komunalno opremo za katero je bil v preteklosti komunalni prispevek poravnan oziroma so bila vanjo izkazana vlaganja.

K 28. členu (podlage za odmero prispevka za začasne objekte)

Člen določa podlage za odmero prispevka za začasne objekte.

K 29. členu (podlage za odmero prispevka za začasne objekte)

Člen ureja izračun plačila dajatve za začasne nujne in začasne skladiščne objekte v skladu s predpisi, ki urejajo graditev v primeru, da se ti priključujejo oziroma uporabljajo komunalno opremo. Prispevek za začasne objekte se izračuna ob uporabi povprečnih stroškov posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m² bruto tlorisne površine objekta iz predpisa, ki ureja nadomestne podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, bruto tlorisne površine objekta in časa postavitve.

Če se čas postavitve začasnega objekta medtem, ko je objekt že postavljen, podaljša, se prispevek za začasne objekte za čas podaljšanja postavitve objekta ponovno odmeri.

Plačan prispevek za začasne objekte se upošteva kot že poravnan komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo. Pri tem se upošteva znesek plačila brez upoštevanja usklajevanja zaradi rasti življenjskih stroškov.

K 30. členu (končanje postopkov)

Člen določa dokončanje postopkov začelih pred začetkom veljavnosti uredbe se končajo po 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 (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3).

K 31. členu (prenehanje veljavnosti prejšnje uredbe)

Člen določa prenehanje veljavnosti 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., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3).

K 32. členu (začetek veljavnosti)

Člen določa začetek veljavnosti uredbe, in sicer petnajsti dan po objavi uredbe.