

Št. zadeve: 037-34/2023-1

Povpraševanje pri SOS

Obračunavanje komunalnega prispevka za rastlinjake

Naslovila nas je občina članica, ki jo zanima, kako druge občine obračunavate komunalni prispevek za rastlinjake, ki so kot celota dani na trg (nezahtevni objekti) po novi prostorski zakonodaji.

Na podlagi odloka sprašujoče občine bi morali namreč v navedenem primeru plačati cca 4.600€, kar je bistveno več, kot je vredno zemljišče, na katerem bo rastlinjak stal in tudi več, kot bo pridelka v njemu. Glede na določbe ZUreP-3 si na občini tolmačijo, da investitor ni zavezanec za plačilo komunalnega prispevka. 226. člen ZUreP-3 namreč pravi: »(1) Komunalni prispevek je obvezna dajatev občini, ki jo plača zavezanka ali zavezanec za plačilo komunalnega prispevka zaradi priključitve oziroma uporabe komunalne opreme.« 228. člen ZUreP-3 prav: »(1) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme.«) zato so mnenja, da bi se lahko sklicevali – da objekt ne bo priključen oz. mu ne bo omogočena uporaba komunalne opreme, zato je odmera 0 EUR.

Ker pa so dostopna mnenja ministrstva razlikujejo (KP se plača vsaj za cestno omrežje), jih zanima praksa vaše občine pri obračunavanju komunalnega prispevka za rastlinjake, ki se razvrščajo kot nezahtevni objekti.

Odgovorilo je 9 občin.

OBCINA	Kako druge občine obračunavate komunalni prispevek za rastlinjake, ki so kot celota dani na trg (nezahtevni objekti) po novi prostorski zakonodaji?																																																																																																																																																																																
DRAVOGRAD	Občina pri obračunu komunalnega prispevka za rastlinjake upošteva 226. in 228.člen ZURep-3, kar pomeni, da investitor ni zavezanec za plačilo KP , ker objekt ni priključen na komunalno opremo, zato je odmera 0 EUR.																																																																																																																																																																																
GROSUPLJE	<p>Za natančnejši odgovor bi potrebovali vsaj BTP rastlinjaka. Če bi šlo npr. za rastlinjak v velikosti 100,00 m², na gradbeni parceli v velikosti 100,00 m² x 2,5 = 250,00 m², bi komunalni prispevek za rastlinjak izračunali na naslednji način:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kp (i)</th> <th>KP Obstoječa(i) =</th> <th>((AGP</th> <th>x</th> <th>Cp_o (i)</th> <th>x</th> <th>Dp_o)</th> <th>+</th> <th>(A_{stavba}</th> <th>x</th> <th>Ct_o(i)</th> <th>x</th> <th>Dt_o</th> <th>x</th> <th>F_n)</th> <th>x</th> <th>p_{sz}(i)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vodovodno omrežje</td> <td>445,13 €</td> <td>250,00</td> <td></td> <td>3,63 €</td> <td></td> <td>0,3</td> <td></td> <td>100,00</td> <td></td> <td>10,39 €</td> <td></td> <td>0,7</td> <td></td> <td>0,5</td> <td></td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>Kanalizacijsko omrežje</td> <td>0</td> <td>250,00</td> <td></td> <td>0,00 €</td> <td></td> <td>0,3</td> <td></td> <td>100,00</td> <td></td> <td>0,00 €</td> <td></td> <td>0,7</td> <td></td> <td>0,5</td> <td></td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>Cestno omrežje</td> <td>2.722,00 €</td> <td>250,00</td> <td></td> <td>18,10 €</td> <td></td> <td>0,3</td> <td></td> <td>100,00</td> <td></td> <td>52,71 €</td> <td></td> <td>0,7</td> <td></td> <td>0,5</td> <td></td> <td>85%</td> </tr> <tr> <td>Ravnanje z odpadki</td> <td>68,80 €</td> <td>250,00</td> <td></td> <td>0,39 €</td> <td></td> <td>0,3</td> <td></td> <td>100,00</td> <td></td> <td>1,13 €</td> <td></td> <td>0,7</td> <td></td> <td>0,5</td> <td></td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Daljinsko ogrevanje</td> <td>0</td> <td>250,00</td> <td></td> <td>0,00 €</td> <td></td> <td>0,3</td> <td></td> <td>100,00</td> <td></td> <td>0,00 €</td> <td></td> <td>0,7</td> <td></td> <td>0,5</td> <td></td> <td>76%</td> </tr> <tr> <td>Javne površine</td> <td>0</td> <td>250,00</td> <td></td> <td>0,00 €</td> <td></td> <td>0,3</td> <td></td> <td>100,00</td> <td></td> <td>0,00 €</td> <td></td> <td>0,7</td> <td></td> <td>0,5</td> <td></td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3.235,93 €</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Osnovni izračun</th> <th>Olajšava za obstoječi objekt</th> <th>Olajšava za vrste stavb</th> <th>Za plačilo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vodovodno omrežje</td> <td>445,13 €</td> <td>0,00</td> <td>311,59 €</td> <td>133,54 €</td> </tr> <tr> <td>Kanalizacijsko omrežje</td> <td>0</td> <td>0,00</td> <td>0,00 €</td> <td>0,00 €</td> </tr> <tr> <td>Cestno omrežje</td> <td>2.722,00 €</td> <td>0,00 €</td> <td>1.905,40 €</td> <td>816,60 €</td> </tr> <tr> <td>Ravnanje z odpadki</td> <td>68,80 €</td> <td>0,00 €</td> <td>48,16 €</td> <td>20,64 €</td> </tr> <tr> <td>Daljinsko ogrevanje</td> <td>0</td> <td>0,00</td> <td>0,00 €</td> <td>0,00 €</td> </tr> <tr> <td>Javne površine</td> <td>0</td> <td>0,00 €</td> <td>0,00 €</td> <td>0,00 €</td> </tr> <tr> <td>Skupaj komunalni prispevek</td> <td>3.235,93 €</td> <td>0,00 €</td> <td>2.265,15 €</td> <td>970,78 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>Upoštevan je prispevek za vodovodno omrežje, saj si ne predstavljamo obratovanja rastlinjaka brez vode. Sledi prispevek za cesto in ravnanje z odpadki, pri čemer je upoštevan faktor namembnosti 0,5 za stavbe za rastlinsko pridelavo ter 70% olajšava za kmetijske nestanovanjske objekte.</p>	Kp (i)	KP Obstoječa(i) =	((AGP	x	Cp _o (i)	x	Dp _o)	+	(A _{stavba}	x	Ct _o (i)	x	Dt _o	x	F _n)	x	p _{sz} (i)	Vodovodno omrežje	445,13 €	250,00		3,63 €		0,3		100,00		10,39 €		0,7		0,5		70%	Kanalizacijsko omrežje	0	250,00		0,00 €		0,3		100,00		0,00 €		0,7		0,5		60%	Cestno omrežje	2.722,00 €	250,00		18,10 €		0,3		100,00		52,71 €		0,7		0,5		85%	Ravnanje z odpadki	68,80 €	250,00		0,39 €		0,3		100,00		1,13 €		0,7		0,5		100%	Daljinsko ogrevanje	0	250,00		0,00 €		0,3		100,00		0,00 €		0,7		0,5		76%	Javne površine	0	250,00		0,00 €		0,3		100,00		0,00 €		0,7		0,5		100%		3.235,93 €																	Osnovni izračun	Olajšava za obstoječi objekt	Olajšava za vrste stavb	Za plačilo	Vodovodno omrežje	445,13 €	0,00	311,59 €	133,54 €	Kanalizacijsko omrežje	0	0,00	0,00 €	0,00 €	Cestno omrežje	2.722,00 €	0,00 €	1.905,40 €	816,60 €	Ravnanje z odpadki	68,80 €	0,00 €	48,16 €	20,64 €	Daljinsko ogrevanje	0	0,00	0,00 €	0,00 €	Javne površine	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	Skupaj komunalni prispevek	3.235,93 €	0,00 €	2.265,15 €	970,78 €
Kp (i)	KP Obstoječa(i) =	((AGP	x	Cp _o (i)	x	Dp _o)	+	(A _{stavba}	x	Ct _o (i)	x	Dt _o	x	F _n)	x	p _{sz} (i)																																																																																																																																																																	
Vodovodno omrežje	445,13 €	250,00		3,63 €		0,3		100,00		10,39 €		0,7		0,5		70%																																																																																																																																																																	
Kanalizacijsko omrežje	0	250,00		0,00 €		0,3		100,00		0,00 €		0,7		0,5		60%																																																																																																																																																																	
Cestno omrežje	2.722,00 €	250,00		18,10 €		0,3		100,00		52,71 €		0,7		0,5		85%																																																																																																																																																																	
Ravnanje z odpadki	68,80 €	250,00		0,39 €		0,3		100,00		1,13 €		0,7		0,5		100%																																																																																																																																																																	
Daljinsko ogrevanje	0	250,00		0,00 €		0,3		100,00		0,00 €		0,7		0,5		76%																																																																																																																																																																	
Javne površine	0	250,00		0,00 €		0,3		100,00		0,00 €		0,7		0,5		100%																																																																																																																																																																	
	3.235,93 €																																																																																																																																																																																
	Osnovni izračun	Olajšava za obstoječi objekt	Olajšava za vrste stavb	Za plačilo																																																																																																																																																																													
Vodovodno omrežje	445,13 €	0,00	311,59 €	133,54 €																																																																																																																																																																													
Kanalizacijsko omrežje	0	0,00	0,00 €	0,00 €																																																																																																																																																																													
Cestno omrežje	2.722,00 €	0,00 €	1.905,40 €	816,60 €																																																																																																																																																																													
Ravnanje z odpadki	68,80 €	0,00 €	48,16 €	20,64 €																																																																																																																																																																													
Daljinsko ogrevanje	0	0,00	0,00 €	0,00 €																																																																																																																																																																													
Javne površine	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €																																																																																																																																																																													
Skupaj komunalni prispevek	3.235,93 €	0,00 €	2.265,15 €	970,78 €																																																																																																																																																																													

KOMENDA	Po komendskem odloku za nezahtevne objekte, ki nimajo <u>samostojnih</u> priključkov na komunalno opremo, komunalnega prispevka ne zaračunavamo.
KRŠKO	<p>Rastlinjak sodi glede na klasifikacijo objekta med pomožne kmetijsko-gozdarske objekte, ki je namenjen za rastlinsko pridelavo. Z Uredbo 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) ter prilogo te uredbe, sodi predmetni objekt med objekte za katere se komunalni prispevek odmerja.</p> <p>Občinski odlok pa lahko določi tudi olajšavo ali oprostitev (v Mestni občini KK 70%), odvisno od tega, kako je pripravljena dokumentacija za dovoljenje in na katero GJI je objekt priključen. Vse skupaj pa je odvisno na katero GJI je možno objekt priključiti glede na zeleno lokacijo.</p>
LENDAVA	<p>Občina zaračunava komunalni prispevek za nezahtevne objekte, in sicer se obračuna le KP za priključek na cesto, saj nezahtevni objekti nimajo priključkov na vodovodno in kanalizacijsko omrežje.</p> <p>Izjema so vinske kleti, kjer se obračuna tudi vodovod in kanalizacija, v primeru, da je priključevanje možno.</p> <p>Glede višine KP, le tega ne morem komentirati, ker so odloki oz. vrednosti iz odlokov različne po posameznih občinah.</p> <p>Kot pripis; Višina odškodnine za spremembo dejanske rabe, se je z povišanjem cene spremenila tako, da je le ta v naši občini višja os samega komunalnega prispevka..., pa za to ni nihče vložil niti evra, denar pa gre v državno blagajno.</p>
NOVO MESTO	<p>Rastlinjaki se po predpisih razvrščajo med stavbe za rastlinsko pridelavo CC SI 12711, zato se glede komunalnega prispevka pri njihovi gradnji upoštevajo določbe ZureP-3.</p> <p>Za gradnjo rastlinjaka se mora odmeriti KP po 232. členu ZUreP-3 s tem, da 241. člen ZureP-3 občini daje pravno podlago, da KP za tovrstne objekte zniža ali v celoti oprosti, kar občina določi z odlokom.</p> <p>Pri delu se srečujemo z zelo različnimi rastlinjaki, imamo primere rastlinjakov, ki presegajo 5000 m², pridelava je intenzivna in za svojo obratovanje potrebujejo komunalno opremo (vsaj cesto in vodovod). Imamo pa tudi</p>

	<p>rastlinjake, ki so samozadostni (manjši vrtni rastlinjaki).</p> <p>Trenutna praksa v naši občini je, da občina obračunava komunalni prispevek za rastlinjake kot nezahtevne objekte skladno z ZUreP-3.</p> <p>Skladno s 3. odstavkom 30. člena Uredbe se za stavbe, ki se jim v skladu z zakonom, ki ureja prostor, ne določijo gradbene parcele, komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo izračuna le od deleža, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe. Skladno z drugim odstavkom 190. člena ZUreP-3 se gradbene parcele ne določajo enostavnim in nezahtevnim objektom v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.</p> <p>Pri upoštevanju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme se upošteva dejanska opremljenost – najmanj ceste in odpadki, velikokrat je tudi vodovod.</p> <p>Skladno z občinskim odlokom se komunalni prispevek za vse nestanovanjske kmetijske stavbe, med katere spadajo tudi rastlinjaki (oznaka 1271 v CC-SI), oprosti v višini 50%.</p>
POLZELA	<p>V občini je praksa oz. Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Polzela, določa, da za nezahtevne objekte odmerimo komunalni prispevek. In če objekt ni priključen na vodovodno ali kanalizacijsko infrastrukturo, se odmeri KP samo za cestno infrastrukturo, tako, kot ste navedli tudi vi.</p> <p>Odvisno je tudi, na kateri, oz. kakšni parceli bo objekt postavljen.</p> <p>Zaenkrat še nismo odmerjali KP za rastlinjak.</p>
PUCONCI	<p>Občina zaračunava komunalni prispevek za vse nezahtevne objekte in sicer za cestno omrežje. V primeru da bo objekt priklopljen tudi na vodovodno in kanalizacijsko omrežje, pa se zaračuna tudi za to komunalno opremo (do zdaj še ni bilo primera, da bi se posamezni nezahtevni objekti posebej priključevali na posamezno opremo, saj gre bolj za interni priključek).</p> <p>V skladu z določili 190. člena ZUreP-3, ki določa, da se gradbena parcela za nezahtevne objekte ne določa, se komunalni prispevek izračuna le od deleža, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe, v tem primeru bi občan za rastlinjak v velikosti 150 m², za uporabo cestnega omrežja plačal 252 EUR.</p> <p>V zvezi s tem se porajajo naslednja vprašanja: Da občina nebi zaračunala uporabo cestnega omrežja, ker mu ni</p>

	<p>omogočen dostop? Od kod se pa potem dostopa do parcele..? Verjetno je izračun odvisen od posamezne občine in odloka o KP, kjer so podlage za izračun prispevka.</p>
SLOVENSKE KONJICE	<p>Na osnovi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21), Občina odmerja komunalni prispevek tudi za nezahtevne objekte. Pri tem upošteva pravilo, da se lahko komunalni prispevek odmeri le za tisto vrsto komunalne opreme, na katero se priključuje oziroma jo uporablja.</p> <p>V konkretni zadevi – rastlinjak se v postopku odmere komunalnega prispevka upoštevata priključek na cesto in javne površine in priključek na vodovod, v kolikor se lokacija rastlinjaka nahaja v oskrbnem območju vodovoda na katerega se bo rastlinjak tudi priključil. Pri odmeri se ne upošteva delež, ki pade na gradbeno parcelo, na osnovi 2. odstavka 190. člena (ZUreP-3).</p>

April 2023