

Maribor, 7.8.2018

### **Povpraševanje - vračilo komunalnega prispevka**

Na Skupnost občin Slovenije s je obrnila občina članica s prošnjo za pridobitev povratne informacije s strani občin članic SOS.

Na občini so se srečali s primerom, kjer so investitorju obračunali komunalni prispevek in je ta bil plačan. Naknadno je investitor izrazil željo po izgradnji komunalne infrastrukture in bi želel skleniti pogodbo o opremljanju in seveda vrnitev komunalnega prispevka. V vseh dosedanjih primerih je občina najprej sklenila pogodbo o opremljanju in s tem stranko oprostila plačila komunalnega prispevka. Posledično ni bilo denarnega toka. Občino članico je zanimalo, ali se je že kakšna občina srečala s podobnim zaporedjem dogodkov?

Skupnost občin Slovenije je v skladu s pobudo občine članice po pridobitvi povratne informacije s strani članstva SOS, med njim izvedla povpraševanje. Odgovore občin smo zbirali do 8.8.2018. V nadaljevanju podajamo prejete odgovore občin članic:

#### **OBČINA LITIJA**

Občina Litija se s podobnim primerom ni srečala. Je bila pa po našem vedenju do 1.6.2018 edina podlaga za vračilo KP deseti odstavek 79. člena ZPNačrt, ki je določal, da če je investitor plačal komunalni prispevek iz prejšnjega odstavka istega člena, pa pri pristojnem organu za gradbene zadeve ni vložil zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja ali mu gradbeno dovoljenje ni bilo izdano oziroma je prenehalo veljati, je bil upravičen do vračila plačanega komunalnega prispevka. Kdaj je gradbeno dovoljenje prenehalo veljati, je določal 71. člen ZGO-1, pomembno pa je bilo, da investitor še ni začel z gradnjo, saj če je začel, potem veljavnost gradbenega dovoljenja ni prenehala. Če so bili izpolnjeni navedeni pogoji, bi se KP verjetno lahko vrnil (in bi se nato sklenila pogodba o opremljanju), sicer ne.

Po 1.6.2018 pa velja nova ureditev vračila KP, ki je določena v 225. členu ZUreP-2:

*"(1) Če investitor 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, je upravičen do vračila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.*

*(2) Investitor lahko zahteva vračilo komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka v roku pet let po prenehanju veljavnosti gradbenega dovoljenja.*

*(3) Če investitor plača komunalni prispevek za novo komunalno opremo iz programa opremljanja ali če investitor zgradi novo komunalno opremo iz programa opremljanja po pogodbi o opremljanju in se mu to šteje kot plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo v naravi, pa mu gradbeno dovoljenje za objekt preneha veljati, objekta, za katerega je plačal komunalni prispevek za novo*

*komunalno opremo, pa dejansko ni začel graditi, ni upravičen do vračila komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. V tem primeru se plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo upošteva pri naslednji odmeri komunalnega prispevka na predmetnem zemljišču.”*

48. člen GZ določa, kdaj GD preneha veljati: Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne vloži popolne prijave začetka gradnje v petih letih od njegove pravnomočnosti. Gradbeno dovoljenje se lahko razveljavi tudi na podlagi zahteve investitorja.

Torej po novem zakonu velja:

- da lahko investitor zahteva vračilo KP le za obstoječo komunalno opremo (pod pogojem, da še ni začel graditi in da mu je GD prenehalo veljati (do slednjega lahko pride tudi na zahtevo investitorja, kot pravi GZ))

- da investitor ne more zahtevati vračila KP za novo komunalno opremo

Zdi se, da bi torej v konkretnem primeru lahko investitor (pod pogojem, da še ni začel graditi) najprej dosegel prenehanje veljavnosti GD, nato zahteval vračilo KP in končno sklenil pogodbo o opremljanju. Seveda le, če je KP plačal za obstoječo komunalno opremo.

## MO VELENJE

S tovrstno problematiko se še nismo srečali.

V tem primeru ni najbolj jasna pravna podlaga na podlagi katere je občina odmerila komunalni prispevek, če tam ni zgrajene komunalne opreme?

Težavo vidimo v določilih Zurep-2 – vračilo komunalnega prispevka sploh če je že bilo izdano GD, ter v odpravi izdane odločbe s strani ministrstva. Načeloma se da, vendar je potreben čas.

Zakonodaja je jasna, najprej investitor izkaže interes in v dogovoru z občino se sklene Pogodba o opremljanju ter nato izda odločba. Vseeno pa se investitorju odmeri komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, če se nova priključuje nanjo.

Če ne gre za opremljanje večjega območja oz. večjo investicijo je smiselnost Pogodbe o opremljanju vprašljiva (gradbeno dovoljenje, bančne garancije, uporabno dovoljenje, pogodba o prenosu....) sploh ob predpostavki nizke vrednosti komunalnega prispevka.

## OBČINA KOMENDA

Podobnega primera sicer še nismo imeli, a po mojem mnenju je stvar občine, kako se odloči (investitor je po mojem mnenju v podpis pogodbe ne more prisiliti):

1. če je pobrala komunalni prispevek, mu mora zgraditi infrastrukturo,

2. če mu te infrastrukture ne more zgraditi, je fer, da z njim podpiše urbanistično pogodbo in mu vrne komunalni prispevek, toda ne vsega: zadržati mora del, ki pripada »obstoječi« infrastrukturi (mislim, da je v pripravi nek državni pravilnik, kako se izračuna ta del – gre pa za cca 30% od celotno izračunanega prispevka, torej mu mora vrniti cca 70%)

#### OBČINA DOMŽALE

Na Občini Domžale takega primera nismo imeli. V vseh letih smo nekajkrat vračali plačani komunalni prispevek zgolj skladno z določilom 10. odstavka 79. člena ZPNačrta, torej v kolikor je poteklo gradbeno dovoljenje in investitor z gradnjo ni začel.

Primer, da se vrača plačan komunalni prispevek zaradi sklenitve pogodbe o opremljanju nismo imeli.

#### OBČINA HOČE - SLIVNICA

Občina Hoče-Slivnica takšnega primera do sedaj še ni imela.

Lep pozdrav,

Jasmina Vidmar, l.r.  
Generalna sekretarka SOS

Pripravila: Barbara Horvat, sekretariat SOS