

Postopek prodaje:

1. **ugotovitev pravnega stanja:** vpogled v zemljiško knjigo in morebitno drugo dokumentacijo. Preveritev pravne možnosti dostopa in dovoza, gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje... Pregled morebitnih bremen (služnosti, hipoteke, omejitve v prometu z nepremičninami...)
2. **ugotovitev dejanskega stanja:** vpogled v Kataster nepremičnin + ogled */stvarne napake in preveritev površin/!*
3. **pri zemljiščih:** ugotovitev namenske rabe – pridobitev LI:
 - stavbno: predkupna pravica občine (če ima sprejet odlok)
 - kmetijsko: objava na oglasni deski
 - ugotovitev ali spada v kakšno varstveno območje
4. **ugotavljanje vrednosti** /če že ni dogovorjena/
5. **sestava pogodbe:** od načina prodaje je odvisna obličnost. Morebiten predhoden dogovor o ari, predpogodba ipd. Usklajevanje, pogajanja ipd.
6. **davčne obveznosti:** DPN, DDV, dobiček od kapitala
7. **način plačila:** morebiten kredit, obročna plačila, roki
8. **notarska overitev**
9. **vpis v zemljiško knjigo**

Vprašanja:

1. Naštejte občinske prostorske akte.

1.1.OPN:

načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena ter določa namensko rabo prostora in **prostorski izvedbeni pogoji** za umestitev načrtovanih posegov v prostor.

Postopek sprejemanja:

- sklep o pripravi OPN – župan
- odziv na zasebne potrebe v prostoru - osebe, ki pri občini dajajo pobude za spremembo namenske rabe prostora v OPN – občina lahko predpiše takso za takšne pobude
- osnutek OPN - Občina vključi javnost v pripravo osnutka OPN ter ji omogoči predložitev predlogov in usmeritev. Nosilci urejanja prostora in ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, sodelujejo z občino pri pripravi osnutka OPN.
- Občina objavi osnutek OPN in osnutek okoljskega poročila v prostorskem informacijskem sistemu - nosilci urejanja prostora v 30 dneh po objavi iz prejšnjega odstavka dajo mnenje, javnosti se omogoči dajanje pripomb
- Predlog OPN - izdelovalec prouči pripombe javnosti in pripravi predlog stališča glede načina njihovega upoštevanja. Občina s sklepom potrdi predlog stališča glede upoštevanja pripomb. Izdelovalec pripravi predlog OPN in predlog okoljskega poročila. Občina ta gradiva objavi v prostorskem informacijskem sistemu. V primeru večjih vsebinskih sprememb so potrebna nova mnenja nosilcev urejanja prostora – če ni mogoče teh mnenje uskladiti lahko občinski svet odloči, ali bo občina predlagala izvedbo postopka odločanja o načinu razrešitve nasprotja javnih interesov.
- sprejetje OPN – odlok, ki se objavi v prostorsko informacijskem sistemu. Če se OPN zaradi zavrnitve na naknadnem referendumu ne uveljavi, lahko občina zaradi odprave razlogov, ki so preprečili uveljavitev sprejetega OPN, pripravi nov predlog OPN, ki ga javno razgrne za 30 dni. Na nov predlog OPN mora občina pridobiti mnenja nosilcev urejanja prostora in mnenje ministrstva na okoljsko poročilo.

kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN - se izvede, če gre za spremembe in dopolnitve, ki ne pomenijo načrtovanja novih prostorskih ureditev oz. določanja nove izvedbene regulacije prostora.

DVE SKUPINI UPORABE:

1. zaradi odpravljanja očitnih napak ter zaradi uskladitve oziroma integracije odločitev sodišč, upravnih postopkov, odločb o krčitvi gozda, sklepov o LP, uskladitev NPR z OPPN s spremembo NRP:
 - izvede se po postopku, ki je v občini predpisan za sprejetje drugih občinskih odlokov;
 - predlog SD OPN se objavi v PIS;
 - občina ga mora izvesti vsaj enkrat letno.
2. zaradi uskladitve z veljavnimi sorodnimi predpisi, zaradi vzpostavitve zakonitosti OPN na podlagi opozoril v postopkih nadzora zakonitosti, zaradi uskladitve z DPN, zaradi uskladitve s pravili državnega prostorskega reda, zaradi prevzema ali razveljavitve veljavne izvedbene regulacije pri spremembi meje občine:
 - izvede se po postopku, ki je v občini predpisan za sprejetje drugih občinskih odlokov;
 - tehnično ustrezno pripravljen predlog SD OPN se objavi v PIS;
 - javnosti se omogoči dajanje pripomb in predlogov na objavljeno gradivo (najmanj 15 dni);
 - postopek ne sme zahtevati sodelovanja NUP ali izvedbe CPVO.

1.2.OPPN

OPPN je prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtujejo prostorske ureditve v območjih:

- notranjega razvoja ali prenove določenih delov naselja;
- kompleksne stanovanjske in poslovne gradnje;
- gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture;
- kmetijske proizvodnje;
- turističnih in rekreacijskih dejavnosti v krajini;
- kjer so te potrebne zaradi zmanjšanja oziroma odprave posledic naravnih in drugih nesreč;
- izkoriščanja mineralnih surovin in njihove sanacije;
- izvedbe ukrepov s področja varstva okolja in ohranjanja narave ali
- urejanja drugih problemsko ali prostorsko zaključenih območij v naseljih in krajini, če je to strokovno utemeljeno.

OPPN se pripravi za območja, za katera je z OPN predvidena njegova priprava, lahko pa tudi v območjih, kjer z OPN ni predviden, če se za to pokaže potreba ali pobuda po tem, ko je bil sprejet OPN.

Z OPPN se podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev;
- načrt gradbenih parcel;

Postopek sprejemanja je smiselno enak, kot za sprejem OPN.

OPPN s spremembo namenske rabe prostora - Občina lahko z OPPN spremeni v delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez predhodne spremembe OPN, če je to v skladu s cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami:

- na obstoječih stavbnih zemljiščih zaradi izvedbe občinskega razvojnega programa
- za umestitev proizvodne naprave, ki pretvarja obnovljive vire energije

1.3.Odllok o urejenosti naselij in krajine

občina določi prostorske izvedbene pogoje glede namembnosti, lege, velikosti in oblikovanja posegov v prostor, da se ti izvajajo in vzdržujejo tako, da se ustvarjajo, ohranjajo in krepijo kakovostne prepoznavne značilnosti prostora in njegova identiteta:

- zunanji videz objektov (zunanji ovoj stavb in zunanje stavbno pohištvo, videz pomožnih objektov ipd.);
- urejanje grajenih in zelenih površin s pripadajočo urbano opremo (tlakovanje, sečnja dreves ipd.);
- objekte in premične elemente za obveščanje in oglaševanje (mobilno oglaševanje ob cesti, oglaševanje na drugih objektih ipd.);
- kmetijske in gozdarske objekte in opremo, ki niso stavbe (gnojnična jama, grajena obora, napajalno korito, krmišče, koritasti silos, preža, opazovališče ipd.);
- premične elemente (zabojniki, delovni stroji, bivalni priklopnik, stojnice ipd.);
- druge gradbene posege v prostor (oporni zidovi, brežine, napeljave in naprave, osvetljevanje, oblikovanje zunanjih prostorov storitvenih dejavnosti ipd.);
- druge negradbene posege v prostor (utrjevanje in nasipavanje terena, poljske poti, terase, ipd.);
- začasne posege in podobno.

Odlok se sprejme po postopku, ki je v občini predpisan za sprejetje drugih občinskih odlokov.

1.4. Lokacijska preveritev

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da:

- zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni **obseg stavbnih zemljišč**, kot so določena v OPN, **in določi prostorske izvedbene pogoje**;
- za doseganje gradbenega namena **dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev**, kot so določeni v OPN;
- zaradi smotne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, **omogoči začasno rabo prostora**.

Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja. Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve, v katerem se utemelji skladnost pobude z določbami tega zakona. Pobuda z elaboratom se vloži pri občini, v kateri je nepremičnina. Elaborat izdelata pooblaščen inženir.

Za izvedbo lokacijske preveritve občina določi nadomestilo stroškov lokacijske preveritve z odlokom.

Občina sprejme sklep o lokacijski preveritvi ter ga skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora, objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

1.5. Tehnična posodobitev

S tehnično posodobitvijo se zagotavlja ažurnost grafičnega dela prostorskega izvedbenega akta, razen lokacijske preveritve, s katastrom nepremičnin.

2. Kaj je obvezna sestavina vsakega prostorskega akta in v kakšni obliki so izdelani?

Obvezna sestavina vsakega prostorskega akta je ta, da vsebujejo grafični in tekstualni del ter spremljajoča dokumentacija. Izdelajo se v digitalni obliki, hramba in vpogled vanj pa se zagotavljata v digitalni in analogni obliki.

3. Opišite lokacijsko informacijo, kdo jo izda?

Lokacijska informacija vsebuje podatke o namenski rabi prostora iz veljavnih prostorskih aktov, podatke o obstoju drugih javnopravnih dejstev v prostoru in podatke o pravnih režimih, ki veljajo na določenem zemljišču.

Lokacijsko informacijo izda občina na podlagi zahtevka. Lokacijska informacija. Ima naravo potrdila iz uradne evidence.

Lokacijska informacija investitorja nameravane gradnje seznanja s pravili urejanja prostora, ki veljajo na določenem zemljišču, v prvi vrsti s pogoji, ki jih je potrebno upoštevati pri gradnji, pa tudi drugimi relevantnimi podatki o javno-pravnih režimih na tem zemljišču.

4. Kaj vsebuje potrdilo o pogojih za spreminjanje meje?

Vsebuje podatke o namenski rabi prostora, tiste določbe prostorskega izvedbenega akta, ki so pomembne za spreminjanje meje parcele, in navedbo začasnega ukrepa prepovedi spreminjanja meje parcele, če je ta vzpostavljen. Potrdilo se priloži tudi kopija grafičnega prikaza prostorskega izvedbenega akta.

5. Kaj pomeni zakonita predkupna pravica občine?

Občina lahko določi območje predkupne pravice:

- na stavbnih zemljiščih;
- v ureditvenem območju naselja;
- v drugem ureditvenem območju;
- na kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih za graditev objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- v območju za dolgoročni razvoj naselja, kot je določen v OPN.

Območje predkupne pravice se določi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin.

6. Pojasnite razlastitev in omejitev lastninske pravice v korist občine?

7. Prodajate stanovanjsko hišo in stranko zanima, kakšne so možnosti dozidave. Kje pridobite te informacije?

8. Pojasnite kaj je komasacija?

9. Kaj je enostaven, nezahteven, manj zahteven in zahtevni objekt? Kateri predpis to ureja?

10. Pogoj za začetek gradnje enostavnih objektov?

11. S čim dokažemo, da imamo pravico graditi?

Dokazila o pravici graditi, če investitor v zemljiški knjigi nima vpisane lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičninah, na katerih se bo izvajala gradnja:

- notarsko overjeno pogodbo o pridobitvi te pravice, ki je predlagana za vpis v zemljiško knjigo,
- sodno ali upravno odločbo, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje del,
- sklep o določitvi investitorja kot upravljavca nepremičnine, če gre za nepremičnino v lasti njegovega ustanovitelja, razen če je iz uradnih evidenc razvidno, da je investitor zakoniti upravljavalec, ali
- drugo listino, ki v skladu z zakonom omogoča gradnjo oziroma izvajanje del.

12. Za kakšen del zgradbe se izda gradbeno dovoljenje?

13. Dobili smo gradbeno dovoljenje za gradnjo manj zahtevnega objekta. Ker še nismo zbrali dovolj denarja, smo pričeli z gradnjo šele po treh letih od pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Ali postopamo zakonito?

Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti, v primeru spremembe namembnosti pa, če investitor ne izvede spremembe namembnosti v petih letih od njegove pravnomočnosti.

Če se v času veljavnosti gradbenega dovoljenja za območje, na katerem je nepremičnina, ki je predmet gradbenega dovoljenja, spremeni pravno ali dejansko stanje, te spremembe oziroma dopolnitve na veljavnost gradbenega dovoljenja ne vplivajo.
Dokončno oziroma pravnomočno gradbeno dovoljenje se do začetka gradnje razveljavi tudi na podlagi zahteve investitorja.

14. Navedite pogoje za začetek uporabe objektov

15. Kaj po GZ-1 pomenijo investicijska vzdrževalna dela in ali je za ta dela potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje?

16. Kaj je v primeru, če za neko starejšo stanovanjsko stavbo ne morete pridobiti podatka o izdanem gradbenem dovoljenju, stavba pa je stara preko 40 let. Ali GZ-1 kaj določa v zvezi s tem?

17. Prodajate stanovanje v stanovanjskem bloku in stranko zanima, če bi lahko v fasado vgradila novo okensko odprtino. Ali potrebuje za to gradbeno dovoljenje ter kolikšno soglasje etažnih lastnikov potrebuje?

18. Opravljanje inšpekcijskega nadzorstva.

Temeljna pravila urejanja prostora

dodano [novo temeljno pravilo](#), ki omejuje oglaševanje zunaj poselitvenih območij (35. člen):

- ne glede na PIA je na kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih izven poselitvenih območij prepovedano postavljanje trajnih ali začasnih objektov, naprav ali predmetov za oglaševanje;
- določilo se prične uporabljati 01. 01. 2024

spremenjena temeljna pravila:

- **vrednotenje vplivov** (CPVO in presoja sprejemljivosti na varovana območja vključeni v postopek priprave PA);
- **razrešitev nasprotja interesov** (doslej prevlada javne koristi): vključeno je razreševanje nasprotja interesov vseh javnih koristi razen koristi ohranjanja narave
- **racionalna raba prostora** (kaj je možno na obstoječih objektih ne glede na PIA; ni več možna nadomestna gradnja, upoštevati je treba določbe PIA glede oblikovanja in varstva KD);
- **urejanje prostora na območjih z omejitvami**: dodana vodovarstvena območja in območja teles odlagališč odpadkov;
- **zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih**: ni dopustno spreminjati namenske rabe zelenih površin – nadomeščanje in vključitev v zeleni sistem naselja!
- **druga ureditvena območja**: ne dopušča se stalno bivanje, razen v DUO za izvajanje kmetijske dejavnosti

Strokovne podlage

Za pripravo PA se predhodno izdelajo ustrezne strokovne podlage.

Pripravijo se v obsegu, vsebini in obliki, ki ustreza zahtevnosti problematike, omogoča usklajevanje in zagotavlja transparentne strokovne rešitve.

Razširjen nabor obveznih strokovnih podlag za OPN:

- za določitev usmeritev za razvoj poselitve, razvoja v krajini in GJI;
- urbanistična zasnova;
- strokovna podlaga za druga naselja;
- krajinska zasnova.

Elaborat ekonomike je sestavni del gradiva za obravnavo OPN in OPPN na občinskem svetu.

Občinski prostorski akti

PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI (so splošni pravni akti):

- Občinski prostorski načrt (OPN);
- Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN);
- Odlok o urejanju naselij in krajine;
- Sklep o lokacijski preveritvi (doslej sklep o lokacijski preveritvi NI bil prostorski akt)

Opremljanje stavbnih zemljišč

- Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme in druge GJI, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve, načrtovane s PIA, izvedejo in se namensko uporabljajo.
- Opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo zagotavlja občina.
- Opremljanje stavbnih zemljišč z elektroenergetskim omrežjem zagotavlja izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije v skladu s predpisi, ki urejajo oskrbo z električno energijo.
- NOVO: zakon podrobneje ureja tudi opremljanje z elektroenergetskim omrežjem. V postopek vključuje občino.

Gradnja je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih; določene izjeme (pred ali hkrati z gradnjo opremljanje po pogodbi o opremljanju, pred ali hkrati z gradnjo opremljanje s strani občine, samooskrba); na neopremljenih stavbnih zemljiščih gradnja stavb ni dopustna

- Definicija komunalne opreme delno spremenjena – v delu, ki se nanaša na omrežja GJI za izvajanje izbirnih lokalnih GJS po predpisih s področja energetike
- Definirano opremljeno stavbno zemljišče: ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja in je mogoče izvesti priključke na javno elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje in javno kanalizacijsko omrežje.

Samooskrba je dopustna:

- na območjih, kjer je zagotovljena oskrba prek javnih omrežij: če sektorski predpisi ne določajo obveznosti priključevanja ter če ni prepovedana s PIA
- na območjih, kjer ni predvidena oskrba prek javnih omrežij
- na območjih, kjer je predvidena oskrba prek javnih omrežij, pa ta še niso zgrajena (do izgradnje omrežij)

Definicija izboljšanja opremljenosti zemljišča – če se zemljišče dodatno opremi s komunalno opremo, ki je prej ni bilo; za izboljšanje se ne štejejo tekoče in investicijsko vzdrževanje obstoječe komunalne opreme.

Vrsta komunalne opreme in druge GJI, ki jo je treba zgraditi ali dograditi zaradi zagotavljanja opremljenosti stavbnih zemljišč, [se določi v PIA](#).

POGODBA O OPREMLJANJU:

Za opremljanje SZ zadolžena občina, pogodba o opremljanju predvidena za izjemne primere in ne kot pravilo;

Po pogodbi o opremljanju zgrajeno komunalno opremo investitor brezplačno preda občini;

Investitor ne plača KP za novo komunalno opremo, plača pa pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo KO;

Občina mora prevzeti KO, zgrajeno v skladu s pogodbo o opremljanju;

Po zaključenem opremljanju investitor obvezno predloži finančno dokumentacijo s končnim obračunom pred primopredajo; po teh vrednostih se KO knjiži kot premoženje občine v njene poslovne knjige;

Nekatere novosti v zvezi s pogodbo o opremljanju:

- poleg bančne garancije so dopustne tudi druge oblike finančnega zavarovanja
- določena nižja bančna garancija za zavarovanje dobre izvedbe del in odprave napak v garancijskemu roku (20 % - 15%).

Komunalni prispevek

KP je obvezna dajatev občini, ki jo plača zavezanec zaradi priključitve oziroma uporabe komunalne opreme;

- kot doslej, ločimo:
- KP za novo komunalno opremo (plačilo dela stroškov graditve KO); odmerja se, dokler niso izvedene vse prostorske ureditve iz PIA, podlage se določijo v POSZ;

- KP za obstoječo komunalno opremo (prispevek za obremenitev obstoječe KO); podlage za odmero se določijo v odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo KO;
- plačilo KP je pogoj za priključitev objekta na posamezno vrsto KO; pristojni izvajalec GJS mora pred priključitvijo objekta na KO pridobiti potrdilo občine o plačnem KP;
- Občina vodi evidenco plačil KP 20 let.

Zavezanec za plačilo KP:

- za novo komunalno opremo: lastnik zemljišča, ki je na novo opremljeno (akontacija KP), investitor oz. lastnik objekta, ki se na novo priključuje, investitor oz. lastnik objekta, ki povečuje BTPO;
- za obstoječo komunalno opremo: investitor oz. lastnik objekta, ki se na novo priključuje, investitor oz. lastnik objekta, ki povečuje BTPO, investitor oz. lastnik objekta, ki spreminja namembnost, zavezanec za plačilo pripadajočega dela KP;

Podlage za odmero KP za obstoječo KO – kot doslej:

- stroški obstoječe KO;
- stroški obstoječe KO na enoto mere (na m² parcele, na m² BTPO);
- merila za odmero KP (površina gradbene parcele, BTPO, razmerje med Dp in Dt, faktor namembnosti objekta, prispevna stopnja zavezanca)

NOVO: če občina ne določi lastnih podlag za odmero KP, odmerja KP na podlagi nadomestnih podlag (državni pravilnik);

- KP odmeri občina, v kateri je objekt, za katerega se odmerja KP oziroma občina, ki ima v lasti KO, na katero se priključuje objekt;

Rok za odmero KP: 15 dni, rok za odločitev o pritožbi: 30 dni;

Odmera KP:

- na zahtevo investitorja: zaradi gradnje objekta;
- po uradni dolžnosti: zaradi spremembe namembnosti nezahtevnega objekta (v 30 dneh od prejema obvestila o pravnomočnosti GD) ali gradnje enostavne stavbe (v 30 dneh po prejemu obvestila o prijavi začetka gradnje);

Plačilo KP:

V primeru novogradnje objekta: pogoj za prijavo začetka gradnje;

V primeru spremembe namembnosti objekta: pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za spremembo namembnosti objekta (doslej v obeh primerih: pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja)

Odmera do vzpostavitve sistema eGraditev: kot doslej; plačilo KP pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja

Odmera KP zaradi izboljšanja opremljenosti: po uradni dolžnosti kot KP za obstoječo KO, najpozneje v dveh letih od izboljšanja opremljenosti oz. od priključitve (kot doslej)

Akontacija KP za novo KO: po uradni dolžnosti, od površine urejenega zazidljivega zemljišča, upošteva se pri odmeri KP zaradi gradnje (kot doslej)

Odmera KP zaradi legalizacije: na zahtevo investitorja, pred izdajo odločbe o legalizaciji ali dovoljenja za objekt daljšega obstoja

KP zaradi priključitve obstoječega objekta: na zahtevo lastnika objekta, pred priključitvijo objekta na novo vrsto KO, upoštevajo se podatki iz uradnih evidenc (kot doslej).

NOVO: Obročno odplačevanje KP; lahko predpiše občina v primeru odmere KP zaradi:

- izboljšanja opremljenosti zemljišča
- akontacije KP za novo KO

Določena najdaljša doba odplačevanja (3 oz. 2 leti), najmanjši obrok (50 EUR oz. 200 EUR), obvezno finančno zavarovanje (ni potrebno, če znesek ne presega 3.500 EUR), zaračunavanje obresti (več kot 1 leto).

Večje spremembe pri zakonskih in občinskih oprostitvah plačila KP:

Zakonske oprostitve: v primeru nadomeščanja objekta zaradi naravne ali druge nesreče; za objekte, katerih investitor je občina ali pravna oseba, katere ustanoviteljica je občina

(doslej: za gradnjo GJI, za gradnjo enostavnih objektov, za gradnjo nezahtevnih objektov, ki nimajo samostojnih priključkov na komunalno opremo in se gradijo kot pomožni objekti ter tako dopolnjujejo funkcijo osnovnega objekta, v primeru nadomestitve objektov zaradi naravne nesreče);

Občinske oprostitve: možna delna oprostitvev KP do 50 % za stanovanjske stavbe, delna ali celotna oprostitvev za posamezne nestanovanjske stavbe, delna oprostitvev do 50 % za prizidave, za stavbe, ki so enostavni objekti, če se štejejo za pomožne objekte; NI več potrebno, da občina oproščena sredstva v enaki višini nadomesti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna!

Upoštevanje preteklih vlaganj v KO in že poravnanih obveznosti plačila KP:

Ni več predvideno vračanje KP za obstoječo KO; investitorju ali njegovemu pravnemu nasledniku se plačan KP upošteva pri naslednji odmeri na predmetnem zemljišču (največ 20 let od plačila)

Upoštevajo se pretekla vlaganja, če gre za odstranitev obstoječega objekta in gradnjo novega objekta na tem zemljišču;

Občina lahko predpiše upoštevanje preteklih vlaganj v primeru vlaganja v izgradnjo posamezne vrste KO ali v obliki finančnih ali drugih sredstev;

Občina lahko določi upoštevanje preteklih vlaganj v individualne sisteme za komunalno oskrbo;

V primeru legalizacije se upošteva morebiti že poravnani KP ali plačilo sorazmernega dela stroškov opremljanja stavbnega zemljišča

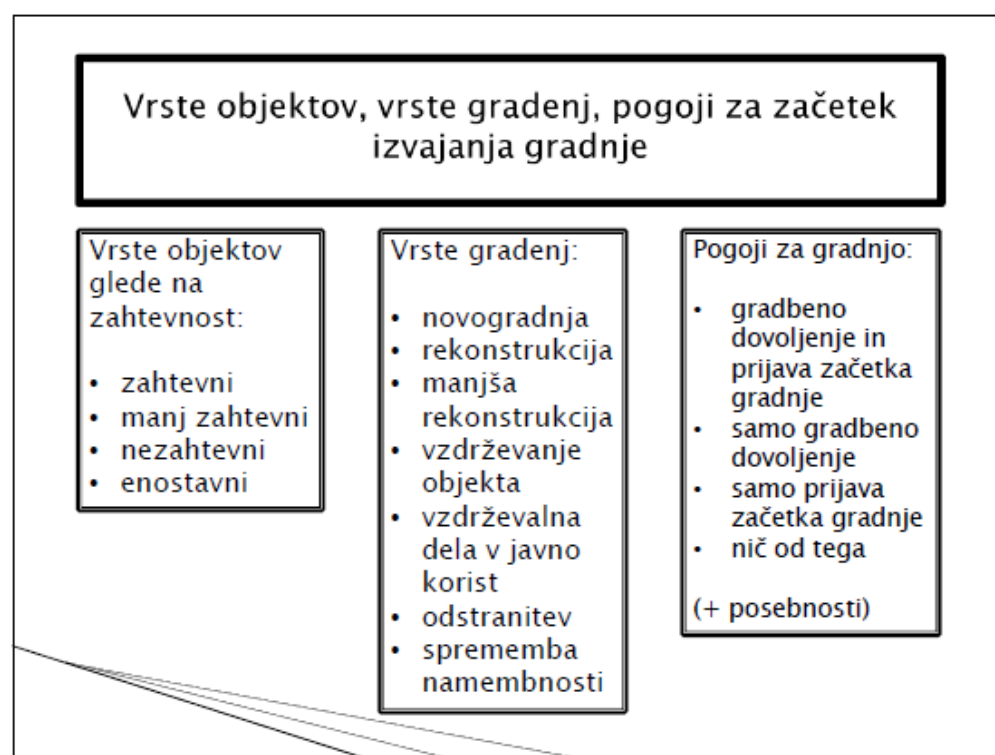
Za objekt, za katerega se po ZGO šteje, da ima uporabno dovoljenje, se šteje, da ima poravnani KP za KO, na katero je priključen ali mu je omogočena njena uporaba.

NOVO: Prispevek za začasno uporabo obstoječe KO začasne objekte:

Plačilo je pogoj za priključitev začasnega objekta;

Izračuna se na podlagi BTPO, predvidenega časa postavitve objekta in povprečnih stroškov obstoječe KO na EM;

Plačilo se upošteva pri odmeri KP za obstoječo KO zaradi graditve objekta na tem zemljišču; največ 20 let od njegovega plačila.



Vrste objektov, vrste gradenj, pogoji za začetek izvajanja gradnje

- ▶ GD + prijava začetka del (5. člen GZ-1):
 - novogradnja zahtevnega, manj zahtevnega in nezahtevnega objekta
 - rekonstrukcija zahtevnega, manj zahtevnega in nezahtevnega objekta
 - odstranitev zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki se dotika objekta na tuji sosednji nepremičnini ali je od njega oddaljen manj kot en meter
- ▶ samo GD (5. člen GZ-1):
 - sprememba namembnosti zahtevnega, manj zahtevnega in nezahtevnega objekta
- ▶ samo prijava začetka gradnje (5. in 6. člen GZ-1):
 - odstranitev zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki ne izpolnjuje teh pogojev
 - postavitve začasnega skladiščnega objekta
 - novogradnja enostavnega objekta, ki je stavba
 - rekonstrukcija, ki je nujna za zmanjšanje ali odpravo posledic naravnih in drugih nesreč in s katero se vzpostavi prejšnje stanje objekta, pri čemer se lega, gabariti, namembnost in zunanost objekta ne spremenijo, in se z deli začne najpozneje v treh mesecih po naravni ali drugi nesreči

Vrste objektov, vrste gradenj, pogoji za začetek izvajanja gradnje

- ▶ Nič:
 - graditev enostavnega gradbenega inženirskega objekta
 - vzdrževanje objekta
 - izvedba vzdrževalnih del v javno korist
 - postavitve začasnega sezonskega objekta, začasnega nujnega objekta in začasnega gradbiščnega objekta
 - izvedba manjše rekonstrukcije
 - odstranitev enostavnega in nezahtevnega objekta

Vrste objektov, vrste gradenj, pogoji za začetek izvajanja gradnje

- Občina je pristojni organ za evidentiranje prijave začetka novogradenj enostavnih stavb in postavitve začasnih skladiščnih objektov občina.
- Občina izdaja soglasje za manjše rekonstrukcije, ki pomenijo manjše povečanje prostornine ali prizidave zunanjega stopnišča ali dvigala.