



OBČINA STARŠE
OBČINSKA UPRAVA

Starše 93, 2205 STARŠE

Telefon: 02 686 48 00

Fax: 02 686 48 10

E-mail: obcina@starse.si

Številka: 00700-0006/2026

Datum: 02.06.2026

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE STARŠE

ZADEVA: Predlog za obravnavo na 25. redni seji Občinskega sveta Občine Starše, dne 17.06.2026

NASLOV: Obravnava in potrditev Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Starše – skrajšani postopek

GRADIVO PREDLAGA: Župan

GRADIVO PRIPRAVIL: Občinska uprava

POROČEVALEC: Občinska uprava

PREDLOG SKLEPA:

»Občinski svet Občine Starše potrdi Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Starše.«



Občina Starše
Župan
Stanislav Greifoner

Obrazložitev:

Veljavni Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Starše je bil sprejet v letu 2021.

Komunalni prispevek je namenski vir financiranja izgradnje in posodabljanja komunalne infrastrukture. Občina ga odmerja skladno z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3) in podzakonskimi akti, ki določajo metodologijo izračuna ter obveznost vključitve vseh vrst objektov, za katere se zahteva komunalna opremljenost.

Veljavni občinski odlok je bil sprejet leta 2021, pred uveljavitvijo ZUreP-3. Zaradi tega ne vključuje vseh kategorij objektov, za katere je po ZUreP-3 obvezna odmera komunalnega prispevka. ZUreP-3 določa odmero za nezahtevne in začasne objekte, kadar ti povzročajo obremenitev komunalne infrastrukture.

V obdobju od leta 2021–2026 je prišlo tudi do izrazitega povečanja cen v gradbenem sektorju, kar neposredno vpliva na vrednost investicij v vodovod, kanalizacijo, ceste, javno razsvetljavo.

Glede na posamezno vrsto infrastrukture se je strošek gradnje povečal za 30-60%. To pomeni, da obstoječi komunalni prispevek ne pokriva več realnih stroškov izgradnje komunalne opreme. Glavni razlogi so rast cen gradbenih materialov, energentov, dela, stroškov projektiranja ter višji standardi in zahteve pri gradnji.

Spremembe so predlagane v povečanju prispevne stopnje zavezanca. Prispevna stopnja zavezanca (psz) je sorazmerni delež stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka.

| | Veljavna | predlagana |
|----------------------------|----------|------------|
| Obstoječa komunalna oprema | psz (%) | psz (%) |
| cestno omrežje | 25 | 50 |
| vodovodno omrežje | 25 | 25 |
| kanalizacijsko omrežje | 45 | 50 |

Predlagana je tudi sprememba faktorja namembnosti objekta (Fn), za posamezne vrste objektov, kot se razvrščajo v skladu s predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov.

| CC-SI – klasifikacijska raven področja | CC-SI – klasifikacijska raven razreda | | Fn veljaven | Fn predlagan |
|--|---------------------------------------|--|----------------|-----------------|
| | | | | |
| STAVBE | 111 | Enostanovanjske stavbe | 0,7 | 1,0 |
| | 1121 | Dvostanovanjske stavbe | 1,0 | 1,0 |
| | 1122 | Tri- in večstanovanjske stavbe | 1,2 | 1,3 |
| | 1130 | Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine | 0,7 | 0,7 |
| | 121 | Gostinske stavbe | 1,2 | 1,3 |
| | 122 | Poslovne in upravne stavbe, | 1,2 | 1,3 |

| | | | | |
|--|-------|--|-----|------|
| | | razen stavb javne uprave | | |
| | 123 | Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti | 1,2 | 1,3 |
| | 12303 | Bencinski servisi | 1,2 | 1,3 |
| | 1241 | Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij, ter z njimi povezane stavbe | 1,2 | 1,3 |
| | 125 | Industrijske in skladiščne stavbe | 1,2 | 1,2 |
| | 126 | Stavbe splošnega družbenega pomena | 0,7 | 0,70 |
| | 1265 | Stavbe za šport | 0,7 | 0,7 |
| | 1271 | Druge nestanovanjske stavbe | 0,7 | 0,70 |
| | 1274 | Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje | 1,0 | 1,00 |

Odlok se dopolnjuje z vključitvijo odmere za nezahtevne in začasne objekte kot določa zakonodaja.

PREDLOG

Na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 14/2026), 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. 53/2026), Pravilnika o povprečnih stroških obstoječe komunalne opreme na enoto mere in izračunu komunalnega prispevka na podlagi nadomestnih podlag (Uradni list RS, št. 89/22), 16. člena Statuta Občine Starše (MUV, št. 1/17, 35/17, 9/25 in 4/26) je Občinski svet Občine Starše na 25. redni seji dne 17.06.2026 sprejel

Odlok o Spremembah in dopolnitvah Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Starše

1. člen

Spremeni se 9. člen (**faktor namembnosti objekta (Fn)**), tako da glasi:

Faktor namembnosti objekta (Fn) za posamezne vrste objektov, kot se razvrščajo v skladu s predpisom, ki določa
klasifikacijo vrst objektov CCSI glede na namen uporabe objektov, znaša:

| CC-SI – klasifikacijska raven področja | CC-SI – klasifikacijska raven razreda | | Fn |
|--|---------------------------------------|--|------|
| STAVBE | 111 | Enostanovanjske stavbe | 1,0 |
| | 1121 | Dvostanovanjske stavbe | 1,0 |
| | 1122 | Tri- in večstanovanjske stavbe | 1,3 |
| | 1130 | Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine | 0,7 |
| | 121 | Gostinske stavbe | 1,3 |
| | 122 | Poslovne in upravne stavbe, razen stavb javne uprave | 1,3 |
| | 123 | Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti | 1,3 |
| | 12303 | Bencinski servisi | 1,3 |
| | 1241 | Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij, ter z njimi povezane stavbe | 1,3 |
| | 125 | Industrijske in skladiščne stavbe | 1,2 |
| | 126 | Stavbe splošnega družbenega pomena | 0,70 |
| | 1265 | Stavbe za šport | 0,7 |
| | 1271 | Druge nestanovanjske stavbe | 0,70 |

| | | | |
|--|------|---------------------------------------|------|
| | 1274 | Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje | 1,00 |
|--|------|---------------------------------------|------|

2. člen

Spremeni se 10. člen (**prispevna stopnja zavezanca (psz)**), tako da glasi:

Prispevna stopnja zavezanca (psz) je sorazmerni delež stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka. Prispevna stopnja zavezanca (psz) za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme, je:

| Obstoječa komunalna oprema | psz (%) |
|----------------------------|---------|
| cestno omrežje | 50 |
| vodovodno omrežje | 25 |
| kanalizacijsko omrežje | 50 |

3. člen

Spremeni se 11. člen (**izračun komunalnega prispevka**), tako da glasi:

(1) Komunalni prispevek za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme se izračuna na naslednji način:

- STAVBE

$$KP_{\text{obstoječa}}(i) = ((A_{GP} \times C_{p_o}(i) \times D_{p_o}) + (A_{STAVBA} \times C_{t_o}(i) \times D_{t_o} \times F_n)) \times p_{sz}(i)$$

- GRADBENO INŽENIRSKI OBJEKTI

$$KP_{\text{obstoječa}}(i) = A_{GIO} \times C_{t_o}(i) \times D_{t_o} \times F_n \times p_{sz}(i)$$

zgornje oznake pomenijo:

| | |
|--------------|---|
| A_{GP} | površina gradbene parcele stavbe, |
| A_{STAVBA} | BTP stavbe, |
| A_{GIO} | površina gradbenega inženirskega objekta, |
| D_{p_o} | delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, |
| D_{t_o} | delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, |
| $C_{p_o}(i)$ | stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m ² gradbene parcele stavbe, |
| $C_{t_o}(i)$ | stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m ² bruto tlorisne površine objekta, |
| F_n | faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe, |
| $p_{sz}(i)$ | prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%), |

| | |
|----------------------------|---|
| i | posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme, |
| KP _{obstoječa(i)} | znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme, |
| KP _{obstoječa} | znesek komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu. |

(2) Komunalni prispevek za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme za stavbe, ki se v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, razvrščajo med enostavne objekte in se ne štejejo za pomožne objekte, in za stavbe, ki se v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, razvrščajo med nezahtevne, manj zahtevne ali zahtevne objekte in se štejejo za pomožne objekte k stavbam, izračuna le od dela, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe, in sicer po naslednji enačbi, pri čemer oznake pomenijo enako kot v prejšnjem odstavku:

$$KP_{obstoječa(i)} = (A_{STAVBA} \times Ct_{O(i)} \times Dt_O \times Fn) \times psz_{(i)}$$

(3) Za objekte, ki se uvrščajo med druge gradbene posege, se komunalni prispevek izračuna ob smiselnem upoštevanju prejšnjega odstavka tega člena.

(4) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki se odmerja zavezancu zaradi spremembe bruto tlorisne površine ali namembnosti objekta, se izračuna tako, da se izračunata višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo po spremembi bruto tlorisne površine ali namembnosti objekta in pred spremembo bruto tlorisne površine ali namembnosti objekta. Zavezancu se odmeri komunalni prispevek, ki je pozitivna razlika med komunalnim prispevkom po spremembi in pred spremembo bruto tlorisne površine ali namembnosti objekta. Pri tem se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo računa in primerja po posamezni vrsti komunalne opreme. Če je razlika negativna, se šteje, da je komunalni prispevek za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme že poravnan.

4. člen

V 13. členu (**posebni primeri obračuna komunalnega prispevka**), se doda 6. odstavek, ki glasi:

(6) Za začasno uporabo obstoječe komunalne opreme začasne nujne in začasne skladiščne objekte v skladu s predpisi, ki urejajo graditev (v nadaljnjem besedilu: začasni objekt), se odmeri prispevek za začasno uporabo obstoječe komunalne opreme začasne objekte (v nadaljnjem besedilu: prispevek začasne objekte).

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

Plačan prispevek začasne objekte se upošteva pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi graditve objekta na tem zemljišču oziroma v funkcionalno zaokroženem območju, v katerem je več med seboj prostorsko in funkcionalno povezanih objektov, če gre za gradnjo na kompleksnih območjih.

Prispevek začasne objekte se izračuna na naslednji način:

$$KP_{\text{začasni}}(i) = \frac{A_{\text{STAVBA}} \times C_t(i) \times t}{30}$$

zgornje oznake pomenijo:

| | |
|--------------------------|---|
| A_{STAVBA} | BTP stavbe, |
| $C_{to(i)}$ | stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m ² bruto tlorisne površine objekta, |
| t | čas postavitve začasnega objekta v letih, |
| $KP_{\text{začasni}}(i)$ | znesek dela komunalnega prispevka začasne objekte za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme začasnega objekta, |
| $KP_{\text{začasni}}$ | znesek komunalnega prispevka začasne objekte za obstoječo komunalno opremo začasnega objekta, ki se odmeri zavezancu. |

5. člen

Začetek veljavnosti

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka:

Datum:

Župan
Stanislav Greifoner

PRIMERJAVA IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA S SOSEDNJI OBČINAMI

| | | | | | | Površina gradbene parcele m2 | 500 | 2500 | 1000 | 10000 | 8000 |
|------------|-----|-----|----------------|-------------------|------------------------|---------------------------------|--------------|------------------------|-----------|--------------|------------|
| | | | | | | BTP objekta m2 | 180 | 2700 | 600 | 5000 | 3000 |
| OBČINA | Dpo | Dto | Cestno omrežje | Vodovodno omrežje | Kanalizacijsko omrežje | Javne površine | STANOVANJSKI | TRI in VEČSTANOVANJSKI | POSLOVNI | INDUSTRIJSKE | TRGOVSKI |
| STARŠE | 0,3 | 0,7 | 25 | 25 | 45 | 0 | 3.134,34 | 54.404,10 | 13.213,80 | 114.330,00 | 73.656,00 |
| RAČE- FRAM | 0,5 | 0,5 | 38 | 53 | 36 | 100 | 5.745,39 | 72.183,45 | 18.830,10 | 127.140,00 | 112.978,50 |
| DUPLEK | 0,5 | 0,5 | 53 | 50 | 100 | 0 | 8.525,85 | 101.275,95 | 26.489,10 | 179.505,00 | 153.333,00 |
| MIKLAVŽ | 0,3 | 0,7 | 32 | 20 | 42 | 20 | 4.392,48 | 65.408,46 | 15.776,28 | 102.831,00 | 82.258,60 |
| HOČE | 0,3 | 0,7 | 40 | 60 | 40 | 0 | 6.217,80 | 92.841,60 | 22.372,80 | 101.275,95 | 123.618,00 |

IZRAČUN Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ODLOKA

| | | | | | | | | | | | |
|--------|-----|-----|----|----|----|---|----------|-----------|-----------|------------|------------|
| STARŠE | 0,3 | 0,7 | 50 | 25 | 50 | 0 | 6.213,75 | 92.730,00 | 22.350,00 | 180.975,00 | 123.517,50 |
|--------|-----|-----|----|----|----|---|----------|-----------|-----------|------------|------------|