

OBČINA BRDA

Trg 25. maja 2
5212 Dobrovo

Številka: 3544-33/2021-01

Datum: 5. 11. 2021

OBČINSKI SVET

OBČINE BRDA

ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O PODLAGAH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO NA OBMOČJU OBČINE BRDA – prva obravnava – obrazložitev

I. Uvod

24. 10. 2017 je bil sprejet in v Uradnem listu objavljen 2. 11. 2017 Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljevanju ZUreP-2), veljati je pričel z dnem 1. 6. 2018. Novi ZUreP-2 določa spremenjen sistem odmere komunalnega prispevka, ki med drugim loči komunalni prispevek za obstoječo in novo komunalno opremo.

Podlage za pripravo novega odloka določa Uredba 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. 20/2019), ki je pričela veljati 30. 3. 2019.

Občina Brda posodablja podlage za odmero komunalnega prispevka na novo zakonodajo, kar je potrebno da:

- pri obračunavanju NE zapade pod določbe Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/18), ki v svojem 4. členu določa povprečne stroške opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme. Dejanski stroški dosedanjih investicij v izgradnjo komunalne opreme so višji, kot jih določa državni Pravilnik.
- bo imela pravno podlago za sklepanje pogodb o opremljanju z zainteresiranimi investitorji v gradnjo nove komunalne opreme,
- bo imela pravno podlago za pripravo programov opremljanja in odmero komunalnega prispevka za načrtovano novo komunalno opremo.

Cilji in načela

Temeljni cilj sprejetja predloga odloka je sprejem pravne podlage za obračun komunalnega prispevka za gradnjo na območjih, ki so že opremljeni; opremljena z obstoječo komunalno opremo. Občina Brda vlaga veliko finančnih sredstev v gradnjo komunalne opreme in komunalni prispevek je en izmed ključnih virov financiranja.

Ocena finančnih in drugih posledic

Sprejem odloka za Občino Brda ne predstavlja dodatnih finančnih obremenitev. Na podlagi sprejetega odloka se pričakuje prilive v občinski proračun, v kolikšni višini je trenutno še nemogoče določiti, saj je odvisno od bodočih interesov po gradnjo objektov na opremljenih zemljiščih.

Komunalni prispevek je namenski prihodek občinskega proračuna za financiranje ukrepov zemljiške politike.

II. **Obrazložitev**

Občina sprejema podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na podlagi katerih bo lahko obračunala komunalni prispevek na območju občine Brda.

Skladno z zakonodajo je sprejem podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo obvezno, če želi občina imeti možnost sklepanja pogodb o opremljanju s potencialnimi investitorji, ali odmerjati komunalni prispevek za načrtovano novo komunalno opremo.

V predlaganem odloku so stroški opremljanja m² gradbene parcele stavbe oz. bruto tlorisne površine objekta povzeti iz Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Ur. l. RS, št. 66/18).

Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja – v primeru občine Brda sta to kanalizacija in vodovod,
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna – v primeru občine Brda ni takih omrežij,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine – v primeru občine Brda so to občinske ceste in javne površine.

Višina komunalnega prispevka

Komunalni prispevek je namenski prihodek občine, ki je namenjen gradnji komunalne opreme. Glede na dejanske stroške investicij v Sloveniji so ocenjeni stroški gradnje komunalne opreme 35 €/m² gradbene parcele. Strošek komunalnega prispevka po veljavnem odloku znaša v povprečju 18 €/m². Iz tega sledi, da se s plačilom komunalnega prispevka pokrije cca. 51 % stroška izgradnje komunalne opreme.

Ocenjena vrednost komunalne opreme v občini Brda (ocena povzeta po Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Brda, oktober 2011) znaša 61,5 milijona evrov. Ob predpostavki, da so (obstoječi objekti) in bodo (predvideni objekti na prostih opremljenih gradbenih parcelah) plačali komunalni prispevek, bi občina imela povrnjenih 31,4 milijonov evrov stroška izgradnje komunalnega prispevka, medtem ko občinski proračun pokrije preostanek vrednosti (30,1 milijona evrov). V praksi je razmerje bistveno nižje, saj se za veliko obstoječih objektov ni in tudi v prihodnje ne bo plačalo komunalnega prispevka.

Merila za odmero komunalnega prispevka

Občina ima v sklopu priprave programa opremljanja možnost sama določiti merila za odmero komunalnega prispevka s pomočjo podrobnejših meril:

I. Delež gradbene parcele in bruto tlorisne površine objekta

Razmerje med obremenitvijo gradbene parcele in velikostjo/površino objekta (znotraj razmerja 70% / 30% – 30% / 70%),

Predlaga se ohranitev razmerja, gradbena parcela : BTP = 0,3 : 0,7

II. Faktor namembnosti

Faktor dejavnosti za posamezne vrste objektov (navzdol omejen z vrednostjo 0,5, navzgor z vrednostjo 1,3) določi koliko je posamezni objekt obremenjen z višino komunalnega prispevka.

Faktorji namembnosti se ohranjajo enako kot je v trenutno veljavnem odloku in sicer:

CC-SI - klasifikacijska raven področja	CC-SI - klasifikacijska raven razreda		F _n
STAVBE	1110	Enostanovanjske stavbe	1,00
	1121	Dvostanovanjske stavbe	1,10
	1122	Tri in večstanovanjske stavbe	1,30
	113	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	1,30
	121	Gostinske stavbe	1,30
	122	Poslovne in upravne stavbe	1,30
	123	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	1,30
	124	Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe	0,70
	1251	Industrijske stavbe	1,10
	1252	Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe	0,70
	126	Stavbe za splošnega družbenega pomena	0,70
	127	Druge nestanovanjske stavbe	0,70
GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI			0,40
DRUGI GRADBENI POSEGI			0,50

III. Računski faktor

Kadar občina odmerja komunalni prispevek zaradi izboljšanja opremljenosti v skladu z veljavnim odlokom za površino gradbene parcele upošteva površino minimalne gradbene parcele iz veljavnega prostorskega akta. Glede na nove državne predpise je treba pri odmeri komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti za površino gradbene parcele upoštevati površino, ki se določi kot zmnožek površine pod stavbo in računskega faktorja površine (F_p), ki se lahko določi v razponu 1,5 – 4.

Računski faktor se predlaga glede na velikost objekta in ocenjeno gradbeno parcelo objekt glede na CC-SI klasifikacijo. Občina Brda predlaga za vse stavbe računski faktor 2,5.

IV. Prispevna stopnja zavezanca

Določi se prispevna stopnja zavezanca za posamezne vrste komunalne opreme, ki predstavlja delež komunalnega prispevka, ki ga Občini plača zavezanec.

Obstoječa komunalna oprema	p _{sz} (%)
cestno omrežje	0,27 (27 %)
kanalizacijsko omrežje	0,56 (56 %)
vodovodno omrežje	0,51 (51 %)
javne površine	0,11 (11 %)

V. Občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka

Z odlokom se predlagajo oprostitve za gradnjo neprofitnih stanovanj ter za objekte, kjer je investitor Občina Brda in je gradnja objektov v javnem interesu, ti objekti pa so namenjeni za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo, muzeje, knjižnice, opravljanje obredov in šport v višini 100% ter za gradnjo gasilskih domov v višini 100%.

Primer izračunov komunalnega prispevka na območju občine Brda

I. Primerjava deleža gradbene parcele in BTP

Dp	Dt	STANOVANJSKA STAVBA				POSLOVNA STAVBA				Gradbena parcela
		500	750	1000	600	1200	1800	2400	4800	
		200	400	500	1000	2000	4000	700	14000	
0,3	0,7	5.592,55 €	10.349,53 €	13.145,80 €	27.494,48 €	54.988,96 €	107.972,54 €	25.863,89 €	372.890,44 €	
0,5	0,5	5.586,25 €	9.779,88 €	12.573,00 €	21.548,80 €	43.097,60 €	82.852,90 €	26.113,75 €	281.629,40 €	
0,7	0,3	5.579,95 €	9.210,23 €	12.000,20 €	15.603,12 €	31.206,24 €	57.733,26 €	26.363,61 €	190.368,36 €	

II. Primerjava višine komunalnega prispevka za različne vrste objektov

Višina komunalnega prispevka po veljavnem odloku

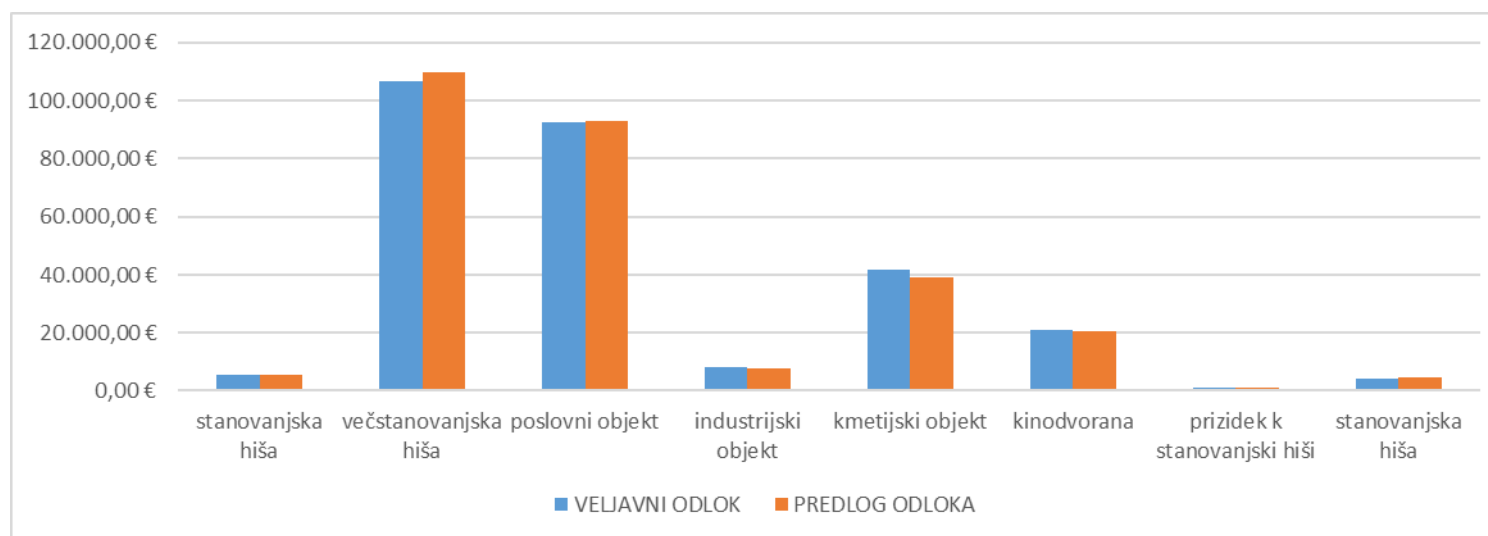
	GP	BTP		Fn	CESTA	KANALIZACIJA	VODOVOD	KOM	JP	SKUPAJ
veljavni odlok NTP -> BTP (0,83)	500	200	stanovanjska hiša	1	2.562,53 €	1.359,59 €	1.718,42 €	42,55 €	0,00 €	5.683,08 €
	2400	4000	večstanovanjska hiša	1,3	49.103,93 €	23.646,94 €	33.326,22 €	820,10 €	0,00 €	106.897,18 €
	5000	3000	poslovni objekt	1,3	42.117,55 €	21.268,01 €	28.421,86 €	701,48 €	0,00 €	92.508,89 €
	1000	200	industrijski objekt	1,1	3.562,63 €	1.992,35 €	2.372,21 €	58,96 €	0,00 €	7.986,14 €
	6000	1400	kmetijski objekt	0,7	18.424,54 €	10.581,19 €	12.222,29 €	304,35 €	0,00 €	41.532,36 €
	2000	1000	kinodvorana	0,7	9.382,10 €	5.034,57 €	6.282,21 €	155,68 €	0,00 €	20.854,54 €
odmera po uradni dolžnosti (tloris hiše: 100 m2) stavbišče x 1,5	0	50	prizidek k stanovanjski hiši	1	434,01 €	201,90 €	295,73 €	7,26 €	0,00 €	938,90 €
	150	200	stanovanjska hiša	1	1.983,98 €	973,19 €	1.343,57 €	33,10 €	0,00 €	4.333,83 €
gradbeno inženirski objekt	500	0	parkirišče	-	1.653,00 €	0,00 €	0,00 €	27,00 €	0,00 €	1.680,00 €

Višina komunalnega prispevka po predlaganemu odloku

	GP	BTP		Fn	CESTA	KANALIZACIJA	VODOVOD	KOM	JP	SKUPAJ
predlog odloka	500	200	stanovanjska hiša	1	2.523,15 €	1.316,00 €	1.711,05 €	0,00 €	42,35 €	5.592,55 €
	2400	4000	večstanovanjska hiša	1,3	50.576,40 €	24.599,68 €	33.945,60 €	0,00 €	856,24 €	109.977,92 €
	5000	3000	poslovni objekt	1,3	42.468,30 €	21.352,80 €	28.641,60 €	0,00 €	716,10 €	93.178,80 €
	1000	200	industrijski objekt	1,1	3.413,34 €	1.855,84 €	2.329,68 €	0,00 €	56,98 €	7.655,84 €
	6000	1400	kmetijski objekt	0,7	17.395,56 €	9.668,96 €	11.914,62 €	0,00 €	289,52 €	39.268,66 €
	2000	1000	kinodvorana	0,7	9.185,40 €	4.832,80 €	6.237,30 €	0,00 €	154,00 €	20.409,50 €
	0	50	prizidek k stanovanjski hiši	1	453,60 €	215,60 €	303,45 €	0,00 €	7,70 €	980,35 €
odmera po uradni dolžnosti (tloris hiše: 100 m2) stavbišče x 2,5	250	200	stanovanjska hiša	1	2.168,78 €	1.089,20 €	1.462,43 €	0,00 €	36,58 €	4.756,98 €
gradbeno inženirski objekt	500	0	parkirišče	0,4	1.814,40 €				30,80 €	1.845,20 €

Primerjava višine komunalnega prispevka med državnim pravilnikom, veljavnim odlokom ter predlogom odloka

	GP	BTP	vrsta objekta		ODMERA PO DRŽAVNEM PRAVILNIKU	VELJAVNI ODLOK	PREDLOG ODLOKA	RAZLIKA [€] predlog - veljavni	RAZLIKA [%] predlog - veljavni
odmera po uradni dolžnosti (tloris hiše: 100 m ²) stavbišče x 1,5 oz. 2,5	500	200	stanovanjska hiša		4.597,50 €	5.683,08 €	5.592,55 €	-90,53 €	-1,59 %
	2400	4000	večstanovanjska hiša		57.636,00 €	106.897,18 €	109.977,92 €	3.080,74 €	+ 2,88 %
	5000	3000	poslovni objekt		57.675,00 €	92.508,89 €	93.178,80 €	669,91 €	+ 0,72 %
	1000	200	industrijski objekt		6.855,00 €	7.986,14 €	7.655,84 €	-330,30 €	-4,14 %
	6000	1400	kmetijski objekt		43.470,00 €	41.532,36 €	39.268,66 €	-2.263,70 €	-5,45 %
	2000	1000	kinodvorana		20.730,00 €	20.854,54 €	20.409,50 €	-445,04 €	-2,13 %
	0	50	prizidek k stanovanjski hiši		585,00 €	938,90 €	980,35 €	41,45 €	+ 4,42 %
	150 oz. 250	200	stanovanjska hiša		3.017,25 €	4.333,83 €	4.756,98 €	423,14 €	+ 9,76 %



Predlog odloka je obravnavala in potrdila tudi Statutarno pravna komisija. Pripombe Statutarno pravne komisije so bile upoštevane.

Občinskemu svetu Občine Brda se predlaga, po razpravi, v sprejem naslednje **sklepe**:

1. Občinski svet Občine Brda sprejme Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Brda, v prvi obravnavi.
2. V skladu z določili petega odstavka 79. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Brda, na predlog odloka v prvi obravnavi ni bistvenih vsebinskih pripomb. Ker bi besedilo odloka v drugi obravnavi bilo enako besedilu odloka v prvi obravnavi, Občinski svet Občine Brda sprejme odlok na isti seji tako, da se prva in druga obravnavata predloga odloka združita.
3. Občinski svet Občine Brda sprejme Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Brda.

Pripravil: Uroš Košir – Locus d.o.o.
v sodelovanju z Oddelkom za okolje in prostor
pri Občini Brda