



Številka: 03201-2/2021
Datum: 27. 1. 2021

TOČKA 4

**OBČINSKI SVET
OBČINE HOČE-SLIVNICA**

ZADEVA: PREDLOG ZA SPREJEM SKLEPA NA 16. REDNI SEJI OBČINSKEGA SVETA, 10. 2. 2021

NASLOV: **Obrazložitev in potrditev Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Hoče-Slivnica – skrajšani postopek.**

GRADIVO PRIPRAVIL: LOCUS d. o. o.

GRADIVO PREDLAGA: ŽUPAN

POROČEVALEC: Predstavnik podjetja LOCUS d. o. o., Uroš Košir

OBRAVNAVAL: Odbor za okolje in prostor, Statutarno pravna komisija, Odbor za finance

PREDLOG SKLEPA: **Občinski svet Občine Hoče-Slivnica potrdi Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Hoče-Slivnica po skrajšanem postopku.**

OBRAZLOŽITEV:

Razlogi za sprejem in ocena stanja

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. 20/19, 30/19-popr., 34/19), ki je pričela veljati 30. 3. 2019.

Občina Hoče-Slivnica posodablja podlage za odmero komunalnega prispevka na novo zakonodajo.



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.

Rok za uskladitev z navedeno zakonodajo je 2 leti po uveljavitvi zgoraj citirane uredbe, kar pomeni do 30. 3. 2021. S strani Ministrstva pa smo bili že pozvani za predložitev usklajenega odloka z veljavno zakonodajo.

Glede na dejstvo, da gre v danem primeru v veliki meri za uskladitev predloga odloka z veljavno zakonodajo se predlaga, da se odlok sprejme po skrajšanem postopku in se na isti seji opravita obe obravnavi.

Cilji in načela

Temeljni cilj sprejetja predloga odloka je sprejem pravne podlage za obračun komunalnega prispevka za gradnjo na območjih, ki so opremljena z obstoječo komunalno opremo ter sprejeti pravno podlago za možnost sklepanja pogodb o opremljanju s potencialnimi investitorji, ali odmerjati komunalni prispevek za načrtovano novo komunalno opremo.

Ocena finančnih in drugih posledic

Sprejem odloka za Občino Hoče-Slivnica 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 le ta odvisna od števila investicij oz. legalizacij.

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

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

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).

Ostala predlagana merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo so:

- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_o) in deležem površine objekta (Dt_o), ki znaša $Dp_o = 0,3$ ter $Dt_o = 0,7$,
- faktor namembnosti objekta (F_n), ki znaša:



CC-SI - klasifikacijska raven področja	CC-SI - klasifikacijska raven razreda		F _n
Stavbe	111	Enostanovanjske stavbe	1,00
	1121	Dvostanovanjske stavbe	1,20
	1122	Tri- in večstanovanjske stavbe	1,30
	121	Gostinske stavbe	1,30
	122	Poslovne in upravne stavbe	1,30
	123	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	1,30
	1241	Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe	1,30
	1242	Garažne stavbe	1,00
	125	Industrijske in skladiščne stavbe	0,80
	126	Stavbe splošnega družbenega pomena	0,70
	127	Druge nestanovanjske stavbe	0,70
		ostale vrste stavb	1,00
Gradbeni inženirski objekti	2411	Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	0,10
		Ostali gradbeni inženirski objekti	0,50
Drugi gradbeni posegi			0,50

➤ računski faktor površine (F_p), ki znaša:

CC-SI - klasifikacijska raven področja	CC-SI - klasifikacijska raven razreda		F _p
Stavbe	111	Enostanovanjske stavbe	2,50
	1121	Dvostanovanjske stavbe	3,00
	1122	Tri- in večstanovanjske stavbe	4,00
	121	Gostinske stavbe	3,00
	122	Poslovne in upravne stavbe	3,00
	123	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	3,00



CC-SI - klasifikacijska raven področja	CC-SI - klasifikacijska raven razreda		F _p
	124	Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij	1,50
	125	Industrijske in skladiščne stavbe	4,00
	126	Stavbe splošnega družbenega pomena	3,00
	127	Druge nestanovanjske stavbe	1,50
		Ostale vrste stavb	2,50

- prispevna stopnja (p_{sz}), ki znaša za komunalno opremo:

obstoječa komunalna oprema	p_{sz}
cestno omrežje (CES _o)	0,40 (40 %)
kanalizacijsko omrežje (KAN _o)	0,60 (60 %)
vodovodno omrežje (VOD _o)	0,40 (40 %)

Primer izračunov komunalnega prispevka na območju občine Hoče-Slivnica

I. Primerjava deleža gradbene parcele in BTP

Dp	Dt	STANOVANJSKA STAVBA			POSLOVNA STAVBA					Gradbena par- cela
		500	750	1000	600	1200	1800	2400	4800	
		300	400	500	1000	2000	4000	700	14000	
0,6	0,4	7.764,00 €	10.994,00 €	14.224,00 €	21.574,40 €	43.148,80 €	81.675,20 €	30.356,00 €	274.307,20 €	
0,5	0,5	8.100,00 €	11.335,00 €	14.570,00 €	25.042,00 €	50.084,00 €	96.316,00 €	30.241,00 €	327.476,00 €	
0,7	0,3	7.428,00 €	10.653,00 €	13.878,00 €	18.106,80 €	36.213,60 €	67.034,40 €	30.471,00 €	221.138,40 €	

II. Primerjava višine komunalnega prispevka za različne vrste objektov

Višina komunalnega prispevka po veljavnem odloku

	GP	BTP		Fn	CESTA	KANALIZACIJA	VODOVOD	SKUPAJ
veljavni odlok NTP -> BTP (0,83)	500	180	stanovanjska hiša	1	1.548,46 €	1.200,19 €	820,69 €	3.569,34 €
	2400	4000	večstanovanjska hiša	1,3	34.363,03 €	26.216,94 €	18.072,13 €	78.652,10 €
	5000	3000	poslovni objekt	1,3	28.527,47 €	21.909,11 €	15.051,70 €	65.488,28 €
	1000	200	industrijski objekt	0,8	1.854,74 €	1.456,84 €	989,51 €	4.301,08 €
	2000	1400	kmetijski objekt	0,7	7.808,67 €	6.027,37 €	4.130,22 €	17.966,26 €
	2000	1000	kinodvorana	0,7	6.069,62 €	4.706,40 €	3.217,59 €	13.993,61 €
	0	50	prizidek k stanovanjski hiši	1	310,54 €	235,89 €	162,97 €	709,40 €
odmera po uradni dolžnosti (tloris hiše: 100 m²) stavbišče x 1,5	150	200	stanovanjska hiša	1	1.371,33 €	1.048,84 €	722,08 €	3.142,25 €

Višina komunalnega prispevka po predlaganemu odloku

	GP	BTP		Fn	CESTA	KANALIZACIJA	VODOVOD	SKUPAJ
predlog odloka	500	180	stanovanjska hiša	1	3.469,20 €	1.317,60 €	1.246,80 €	6.033,60 €
	2400	4000	večstanovanjska hiša	1,3	74.928,00 €	26.356,80 €	26.624,00 €	127.908,80 €
	5000	3000	poslovni objekt	1,3	62.916,00 €	22.878,00 €	22.464,00 €	108.258,00 €
	1000	200	industrijski objekt	0,8	4.250,40 €	1.711,20 €	1.541,60 €	7.503,20 €
	2000	1400	kmetijski objekt	0,7	17.371,20 €	6.471,60 €	6.224,80 €	30.067,60 €
	2000	1000	kinodvorana	0,7	13.608,00 €	5.178,00 €	4.892,00 €	23.678,00 €
odmera po uradni dolžnosti (tloris hiše: 100 m²) stavbišče x 2,5	0	50	prizidek k stanovanjski hiši	1	672,00 €	231,00 €	238,00 €	1.141,00 €
	250	200	stanovanjska hiša	1	3.213,00 €	1.167,00 €	1.147,00 €	5.527,00 €

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

	GP	BTP	vrsta objekta		ODMERA PO DRŽAVNEM PRAVILNIKU	VELJAVNI ODLOK	PREDLOG OD- LOKA	RAZLIKA [€] predlog - ve- ljavni	RAZLIKA [%] predlog - veljavni
odmera po uradni dolžnosti (tloris hiše: 100 m ²) stavbišče x 1,5 oz. 2,5	500	180	stanovanjska hiša		4.363,50 €	3.569,34 €	6.033,60 €	2.464,26 €	+ 69,04 %
	2400	4000	večstanovanjska hiša		57.636,00 €	78.652,10 €	127.908,80 €	49.256,70 €	+ 62,63 %
	5000	3000	poslovni objekt		57.675,00 €	65.488,28 €	108.258,00 €	42.769,72 €	+ 65,31 %
	1000	200	industrijski objekt		6.855,00 €	4.301,08 €	7.503,20 €	3.202,12 €	+ 74,45 %
	2000	1400	kmetijski objekt		25.410,00 €	17.966,26 €	30.067,60 €	12.101,34 €	+ 67,36 %
	2000	1000	kinodvorana		20.730,00 €	13.993,61 €	23.678,00 €	9.684,39 €	+ 69,21 %
	0	50	prizidek k stanovanjski hiši		585,00 €	709,40 €	1.141,00 €	431,60 €	+ 60,84 %
	150 oz. 250	200	stanovanjska hiša		3.017,25 €	3.142,25 €	5.527,00 €	2.384,75 €	+ 75,89 %

Primerjava odmere komunalnega prispevka z nekaterimi ostalimi občinami

Prikazan je izračun višine komunalnega prispevka za stanovanjski objekt gradbene parcele 500 m² in BTP: 180 m² poslovni objekt gradbene parcele 5000 m² ter BTP: 3000 m² ter kmetijski objekt gradbene parcele: 2000 m² ter BRP: 1400 m².

OBČINA	ENOSTANOVANJSKI OBJEKT [€]	POSLOVNI OBJEKT [€]	KMETIJSKI OBJEKT [€]	FAKTOR ENOSTANOVANJSKI OBJEKT	FAKTOR POSLOVNI OBJEKT	FAKTOR KMETIJSKI OBJEKT
Hoče-Slivnica	6.034	108.258	30.068	1	1	1
Rače-Fram	6.716	48.008	5.503	1,11	0,44	0,18
Miklavž na Dravskem polju	4.343	76.861	21.511	0,72	0,71	0,72
Maribor	8.018	119.609	35.000	1,33	1,10	1,16
Starše	3.563	63.496	18.276	0,59	0,59	0,61
Duplek	8.526	132.445	39.946	1,41	1,22	1,33

Opomba: Občina ima veljavni odlok od 5. 12. 2020 in je narejen na podlagi uredbe in pravilnika kot predvideva naš predlog odloka.

OBČINA HOČE-SLIVNICA
ŽUPAN
dr. Marko SORŠAK, univ. dipl. gosp. inž.