

## I. Naslov

### **Predlog Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Šenčur**

## II. 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 Šenčur posodablja podlage za odmero komunalnega prispevka na novo zakonodajo, kar mora izvesti do 30. 3. 2021.

Če Občina Odloka ne sprejme do 30.3.2021:

- pri obračunavanju 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.
- ne bo imela pravne podlage za sklepanje pogodb o opremljanju z zainteresiranimi investitorji v gradnjo nove komunalne opreme,
- ne bo imela pravne podlage 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 Šenčur 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 Šenčur ne predstavlja dodatnih finančnih obremenitev. Na podlagi sprejetega odloka se pričakuje prilive v občinski proračun, v kolikšni višini je trenutno še nemogoče določiti.

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

### III. **Obrazložitev**

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

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 m<sup>2</sup> 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 Šenčur 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 Šenčur ni takih omrežij,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine – v primeru občine Šenčur so to občinske ceste in javne površine.

#### **Višina komunalnega prispevka**

Komunalni prispevek je namenski prihodek občine, ki je namenjen gradnji komunalne opreme. Glede na pretekle investicije v Občini Šenčur do sedaj veljavni komunalni prispevek ne krije stroškov gradnje komunalne opreme. Glede na izvedene investicije v Občini Šenčur so ocenjeni stroški gradnje komunalne opreme 35 €/m<sup>2</sup> gradbene parcele, medtem ko je strošek po veljavnem odloku v povprečju 20 €/m<sup>2</sup>. S povišanjem komunalnega prispevka se strošek opremljanja gradbene parcele zviša na 25 €/m<sup>2</sup>. Kljub povišanju višina komunalnega prispevka še vedno ne bo pokrila vseh stroškov opremljanja stavbnih zemljišč, kar pomeni, da bo potrebno razliko kriti iz drugih virov (večinoma občinskega proračuna).

#### **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, ki znaša gradbena parcela : BTP = 0,5 : 0,5

##### **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 večinoma ohranjajo enako kot je v trenutno veljavnem odloku, razen pri poslovnih in upravnih stavbah (CC-SI: 1220) ter trgovskih stavbah in stavbah za storitvene dejavnosti (CC-SI: 1230), kjer zaradi spremembe zakonodaje ni več možna tako podrobna delitev vrst objektov.

CC-SI - klasifikacijska raven			F <sub>n</sub> (VELJAVNI ODLOK)	F <sub>n</sub> (PREDLOG ODLOKA)
Stavbe	111	Enostanovanjske stavbe	1,00	1,00
	1121	Dvostanovanjske stavbe	1,10	1,10
	113	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	0,90	0,90
	1220	Poslovne in upravne stavbe	1,10 – 1,30	1,30
	1230	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	1,10 – 1,30	1,30
	1251	Industrijske stavbe	1,10	1,10
	1252	Rezervoarji, silosi in skladišča	0,70	0,70
	126	Stavbe splošnega družbenega pomena	0,70	0,70
	127	Druge nestanovanjske stavbe	0,70	0,70
		Ostale vrste stavb	1,30	1,30
Gradbeni inženirski objekti	241	Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	-	0,10
		Ostali gradbeni inženirski objekti	-	0,50
Drugi gradbeni posegi			-	1,00

### 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<sub>p</sub>), 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 Šenčur 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 <sub>sz</sub>
cestno omrežje (CES <sub>o</sub> )	0,45 (45 %)
kanalizacijsko omrežje (KAN <sub>o</sub> )	0,97 (97 %)
vodovodno omrežje (VOD <sub>o</sub> )	0,80 (80 %)
javne površine	1,00 (100 %)

### V. Občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka

Z odlokom se predlagajo oprostitve za gradnjo neprofitnih stanovanj ter za objekte, kjer je investitor Občina Šenčur 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 Šenčur

### I. Primerjava deleža gradbene parcele in BTP

Dp	Dt	STANOVANJSKA STAVBA			POSLOVNA STAVBA					Gradbena parcela	
		500	750	1000	600	1200	1800	2400	4800		BTP
		300	400	500	1000	2000	4000	700	14000		
0,6	0,4	11.448,30 €	16.215,05 €	20.981,80 €	31.737,08 €	63.474,16 €	120.103,64 €	44.803,40 €	403.251,04 €		
0,5	0,5	11.933,75 €	16.703,88 €	21.474,00 €	36.819,40 €	73.638,80 €	141.573,70 €	44.596,45 €	481.248,20 €		
0,7	0,3	10.962,85 €	15.726,23 €	20.489,60 €	26.654,76 €	53.309,52 €	98.633,58 €	45.010,35 €	325.253,88 €		

### II. Primerjava višine komunalnega prispevka za različne vrste objektov

#### Višina komunalnega prispevka po veljavnem odloku

	GP	BTP		Fn	CESTA	KANALIZACIJA	VODOVOD	KOM	JP	SKUPAJ
<b>veljavni odlok NTP -&gt; BTP (0,83)</b>	500	200	stanovanjska hiša	1	2.949,79 €	2.222,14 €	2.126,66 €	0,00 €	0,00 €	<b>7.298,59 €</b>
	2400	4000	večstanovanjska hiša	1,3	48.420,32 €	36.794,16 €	36.263,84 €	0,00 €	0,00 €	<b>121.478,32 €</b>
	5000	3000	poslovni objekt	1,3	46.091,24 €	34.875,62 €	33.885,88 €	0,00 €	0,00 €	<b>114.852,74 €</b>
	1000	200	industrijski objekt	1,1	4.793,35 €	3.600,68 €	3.412,02 €	0,00 €	0,00 €	<b>11.806,05 €</b>
	6000	1400	nestanovanjski kmetijski objekt	0,7	26.073,57 €	19.555,28 €	18.429,02 €	0,00 €	0,00 €	<b>64.057,87 €</b>
	2000	1000	kinodvorana	0,7	11.641,12 €	8.768,06 €	8.386,44 €	0,00 €	0,00 €	<b>28.795,62 €</b>
<b>odmera po uradni dolžnosti (tloris hiše: 100 m2) stavbišče x 1,5</b>	0	50	prizidek k stanovanjski hiši	1	395,08 €	301,29 €	300,46 €	0,00 €	0,00 €	<b>996,83 €</b>
	150	200	stanovanjska hiša	1	2.038,57 €	1.546,41 €	1.515,34 €	0,00 €	0,00 €	<b>5.100,32 €</b>

Višina komunalnega prispevka po predlaganemu odloku

	GP	BTP		Fn	CESTA	KANALIZACIJA	VODOVOD	KOM	JP	SKUPAJ
<b>predlog odloka</b>	500	200	stanovanjska hiša	1	3.912,75 €	2.269,80 €	2.524,00 €	0,00 €	355,00 €	<b>9.061,55 €</b>
	2400	4000	večstanovanjska hiša	1,3	65.610,00 €	34.027,60 €	41.600,00 €	0,00 €	6.040,00 €	<b>147.277,60 €</b>
	5000	3000	poslovni objekt	1,3	61.807,50 €	33.901,50 €	39.520,00 €	0,00 €	5.650,00 €	<b>140.879,00 €</b>
	1000	200	industrijski objekt	1,1	6.313,50 €	3.792,70 €	4.096,00 €	0,00 €	570,00 €	<b>14.772,20 €</b>
	6000	1400	nestanovanjski kmetijski objekt	0,7	34.209,00 €	20.942,30 €	22.264,00 €	0,00 €	3.080,00 €	<b>80.495,30 €</b>
	2000	1000	kinodvorana	0,7	15.435,00 €	8.972,50 €	9.960,00 €	0,00 €	1.400,00 €	<b>35.767,50 €</b>
<b>odmera po uradni dolžnosti (tloris hiše: 100 m2) stavbišče x 2,5</b>	0	50	prizidek k stanovanjski hiši	1	540,00 €	266,75 €	340,00 €	0,00 €	50,00 €	<b>1.196,75 €</b>
	250	200	stanovanjska hiša	1	3.144,38 €	1.721,75 €	2.010,00 €	0,00 €	287,50 €	<b>7.163,63 €</b>

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
<b>odmera po uradni dolžnosti (tloris hiše: 100 m2) stavbišče x 1,5 oz. 2,5</b>	500	200	stanovanjska hiša	4.363,50 €	7.298,59 €	9.061,55 €	1.762,96 €	<b>+ 24,15 %</b>
	2400	4000	večstanovanjska hiša	57.636,00 €	121.478,32 €	147.277,60 €	25.799,28 €	<b>+ 21,24 %</b>
	5000	3000	poslovni objekt	57.675,00 €	114.852,74 €	140.879,00 €	26.026,26 €	<b>+ 22,66 %</b>
	1000	200	industrijski objekt	6.855,00 €	11.806,05 €	14.772,20 €	2.966,15 €	<b>+ 25,12 %</b>
	6000	1400	nestanovanjski kmetijski objekt	43.470,00 €	64.057,87 €	80.495,30 €	16.437,43 €	<b>+ 25,66 %</b>
	2000	1000	kinodvorana	20.730,00 €	28.795,62 €	35.767,50 €	6.971,88 €	<b>+ 24,21 %</b>
	0	50	prizidek k stanovanjski hiši	585,00 €	996,83 €	1.196,75 €	199,92 €	<b>+ 20,06 %</b>
	150 oz. 250	200	stanovanjska hiša	3.017,25 €	5.100,32 €	7.163,63 €	2.063,31 €	<b>+ 40,45 %</b>

**Primerjava odmere komunalnega prispevka z nekaterimi ostalimi občinami**

Prikazan je izračun višine komunalnega prispevka za stanovanjski objekt gradbene parcele 500 m<sup>2</sup> in BTP: 180 m<sup>2</sup> poslovni objekt gradbene parcele 5000 m<sup>2</sup> ter BTP: 3000 m<sup>2</sup> ter kmetijski objekt gradbene parcele: 6000 m<sup>2</sup> ter BRP: 1400 m<sup>2</sup>.

OBČINA	ENOSTANOVANJSKI OBJEKT [€]	POSLOVNI OBJEKT [€]	KMETIJSKI OBJEKT [€]	FAKTOR RAZMERJA ENOSTANOVANJSKI OBJEKT	FAKTOR RAZMERJA POSLOVNI OBJEKT	FAKTOR RAZMERJA KMETIJSKI OBJEKT
Šenčur	9.062	140.879	80.495	1	1	1
Kranj	11.799	184.770	47.580	1,30	1,31	0,59
Medvode	10.943	158.376	41.593	1,21	1,12	0,52
Škofja Loka	7.832	136.842	26.644	0,86	0,97	0,33
Grosuplje	13.774	233.760	61.180	1,52	1,66	0,76
Domžale	12.087	205.230	97.636	1,33	1,46	1,21
Kamnik	7.619	112.645	59.570	0,84	0,80	0,74
Radovljica	10.592	143.920	89.742	1,17	1,02	1,11
Jesenice	10.789	132.418	95.401	1,19	0,94	1,19
Cerklje	7.424	118.672	75.499	0,82	0,84	0,94
Preddvor	9.770	128.900	15.856	1,08	0,91	0,20
Naklo	6.380	56.540	30.910	0,70	0,40	0,38

