



**MESTNA OBČINA  
MURSKA SOBOTA  
ŽUPAN**

Kardoševa 2, 9000 MURSKA SOBOTA

Številka : 007-0014/2020 -10(710)

Datum : 20. 05. 2021

**MESTNEMU SVETU**

**ZADEVA:** Predlog za obravnavo na **18.** redni seji Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota

**GRADIVO PRIPRAVIL:** Mestna uprava, Oddelek za okolje in prostor

**NASLOV:** Predlog Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Mestne občine Murska Sobota - *II. obravnava*

**POROČEVALEC:** Barbara Potočnik Gajser, višji svetovalec za prostorsko načrtovanje

mag. Blaž Malenšek, Espri d.o.o., Novo mesto

**PRISTOJNO DELOVNO TELO:** Odbor za urbanizem in urejanje prostora ter gospodarsko infrastrukturo

**PREDLOG SKLEPA:**

Mestni svet Mestne občine Murska Sobota sprejme predlog Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Mestne občine Murska Sobota v II. obravnavi.

ŽUPAN  
Mestne občine Murska Sobota  
dr. Aleksander JEVŠEK



**PRILOGE:**

- Predlog Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Mestne občine Murska Sobota z *obrazložitvijo posameznih členov*;
- *Obrazložitev Mestne uprave MOMS*;



## PREDLOG ODLOKA – II. OBRAVNAVA

Na podlagi tretjega odstavka 218. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20-ZIUZEOP-A in 80/20-ZIUOOPE), 21. in 24. člena 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. 20/19, 30/19-popr. in 34/19), 1. in 4. člena 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) in 17. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07-UPB, 49/10, 39/15 in 69/17) je Mestni svet Mestne občine Murska Sobota na \_\_\_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

### **Obrazložitev:**

*Zakon o urejanju prostora /ZUreP-2/ v 218. členu določa, da podlage za odmero komunalnega prispevka sprejme občina z odlokom, 21. člen Uredbe opredeljuje vsebino odloka, 24. člen pa možnost, da občina povzame stroške obstoječe komunalne opreme iz Pravilnika o podlagah za odmero (...) na osnovi povprečnih stroškov. Statut v 17. členu opredeljuje pristojnosti Mestnega sveta.*

## **O D L O K**

### **o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Mestne občine Murska Sobota**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen** (predmet odloka)

(1) S tem odlokom se sprejmejo podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za celotno območje Mestne občine Murska Sobota.

(2) Odlok določa merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in določbe o olajšavah in oprostivah plačila komunalnega prispevka.

### **Obrazložitev:**

*Besedilo določa podlage in merila za odmero komunalnega prispevka in območje odmere.*

##### **2. člen** (predmet komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se odmerja na območju celotne občine za naslednjo komunalno opremo:

- cestno omrežje,
- vodovodno omrežje in
- kanalizacijsko omrežje.

(2) Komunalni prispevek za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme se odmeri, kadar:

- se obstoječ ali načrtovan objekt posredno ali neposredno priključi na posamezno vrsto komunalne opreme oziroma prične bremeniti posamezno vrsto komunalne opreme oziroma obstaja možnost priključitve ali bremenitve komunalne opreme, katere uporaba je s predpisom obvezna,
- se obstoječemu objektu povečuje bruto tlorisna površina oz.
- se obstoječemu objektu spreminja namembnost.

**Obrazložitev:**

*Navedba, za katere vrste komunalne opreme bo občina pobirala komunalni prispevek. Obstajajo tudi še druge vrste (plinovod, vročevod, meteorna kanalizacija, urejene javne površine, ravnanje z odpadki...), za katere pa je občina sprejela odločitev, da ne bodo predmet komunalnega prispevka. Navedene tri vrste (ceste, vodovod, kanalizacija) predstavljajo minimalno odmero.*

*Kdaj se komunalni prispevek odmeri je povzeto po 220. členu ZUreP-2.*

## II. MERILA IN PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

### 3. člen

(opredelitev pojmov)

V tem odloku uporabljeni pojmi imajo naslednji pomen:

- a) Komunalna oprema po tem odloku so:
  - objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
  - objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti.
- b) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja na komunalno opremo.
- c) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na obstoječo komunalno opremo, ali ki povečuje zmogljivost objekta ali spreminja njegovo namembnost.
- d) Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe.
- e) Zmogljivost objekta je bruto tlorisna površina stavbe, določena v skladu s standardom SIST ISO 9836, površina gradbenega inženirskega objekta, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana s smiselno uporabo standarda SIST ISO 9836, ali površina drugega gradbenega posega, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana s smiselno uporabo standarda SIST ISO 9836.
- f) Stavbno zemljišče je zemljišče, ki je s prostorskimi akti namenjeno graditvi objektov.

**Obrazložitev:**

*Opredeljeni splošni pojmi, kot izhajajo iz veljavnega pravnega reda. Teh ni določila občina, ampak zakonodajalec, v odluk pa so uvrščeni za lažje razumevanje določil v nadaljevanju.*

**4. člen**

(merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo)

Za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se upoštevajo naslednja merila:

- površina gradbene parcele stavbe;
- bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbenega inženirskega objekta ali površina drugih gradbenih posegov;
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe ( $D_{p_o}$ ) in deležem površine objekta ( $D_{t_o}$ ) pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo;
- opremljenost parcele z obstoječo komunalno opremo;
- faktor namembnosti objekta  $F_n$ ;
- prispevna stopnja zavezanca  $p_{sz}(i)$ .

**Obrazložitev:**

*Člen opredeljuje merila, ki vplivajo na odmero komunalnega prispevka. Da se upošteva ta merila, je opredeljeno v 25. členu Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč (...), občina pa v nadaljevanju določi kako in v kakšni meri se upoštevajo merila.*

**5. člen**

(površina gradbene parcele stavbe)

(1) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta oz. zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, se podatki o površini parcele povzamejo iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih, ki urejajo graditev.

(2) Če gradbena parcela v dokumentaciji iz prejšnjega odstavka ni določena oz. ni prikazana, se za površino gradbene parcele upošteva površina, kot je opredeljena v ustreznem prostorskem izvedbenem aktu.

(3) Če površine gradbene parcele ni mogoče dobiti na način iz prejšnjih dveh odstavkov, se za površino gradbene parcele šteje površina zemljiške parcele ali več zemljiških parcel, na katerih je načrtovana stavba oziroma druge ureditve, ki so namenjene trajni rabe te stavbe, pri čemer se upošteva samo tisti del zemljiške parcele, na katerem je v skladu s prostorskim aktom dovoljeno graditi stavbo.

(4) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča ali površine gradbene parcele ni mogoče določiti na način iz prvega, drugega oziroma tretjega odstavka tega člena, se za izračun komunalnega prispevka namesto površine gradbene parcele stavbe upošteva površina, ki se določi kot zmnožek površine zemljišča pod stavbo in računskega faktorja površine  $F_p$ , pri čemer velja, da  $F_p$  znaša 2,5.

(5)  $F_p$  se uporablja tudi pri odmeri komunalnega prispevka, če ni na voljo natančnejših podatkov, v primerih ko se objekt naknadno priključuje na obstoječo komunalno opremo, za katero mu komunalni prispevek še ni bil odmerjen in pri odmeri komunalnega prispevka za stavbe, ki se jim ne določajo gradbene parcele, ker se gradijo na zemljiščih, ki niso stavbna.

**Obrazložitev:**

*Prvo od meril je gradbena parcela. Člen določa, na kakšen način občina pridobi vhodni podatek o gradbeni parceli. Za večino primerov se le-tega povzame iz tehnične dokumentacije (1. odstavek člena), za primere, ko to ni možno, pa veljajo določila v ostalih odstavkih.*

6. člen

(bruto tlorisna površina objekta)

(1) Bruto tlorisna površina objekta se določi po standardu SIST ISO 9836.

(2) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, se podatek o bruto tlorisni površini objekta povzame iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelane po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov.

(3) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča, se za izračun komunalnega prispevka bruto tlorisna površina objekta določi tako, da se upošteva neto tlorisna površina iz uradnih evidenc po predpisih o evidentiranju nepremičnin, pomnožena s faktorjem 1,2. Če zavezanec za plačilo komunalnega prispevka dokaže, da je dejanska bruto tlorisna površina objekta manjša od izračunane na način iz prejšnjega stavka, se upošteva dejanska bruto tlorisna površina objekta.

(4) Način določanja bruto tlorisne površine objekta iz prejšnjega odstavka se uporablja tudi pri odmeri komunalnega prispevka v primerih, ko se objekt naknadno priključuje na obstoječo komunalno opremo, za katero mu komunalni prispevek še ni bil odmerjen.

**Obrazložitev:**

*Drugo merilo je bruto tlorisna površina objekta. Tudi tu velja, da se v večini primerov podatek povzame iz tehnične dokumentacije. Toda kadar pride do odmere zaradi izboljšanja stavbnega zemljišča občina povzame vhodne podatke iz evidenc GURS (lahko jih seveda tudi predloži lastnik objekta, kar je še bolje), pri čemer pa GURS vodi samo evidenco neto površin, odmera komunalnega prispevka pa se vrši po bruto površinah. Zato je določen način pretvorbe.*

7. člen

(razmerje med deležem gradbene parcele in deležem površine objekta)

Razmerje med deležem gradbene parcele ( $Dp_o$ ) in deležem površine objekta ( $Dt_o$ ) je enako za vse vrste obstoječe komunalne opreme na območju cele občine in znaša  $Dp_o = 0,3$  ter  $Dt_o = 0,7$ .

**Obrazložitev:**

Tretje merilo je razmerje med deležem gradbene parcele in deležem površine objekta. Občina ima možnost določiti v kakšnem deležu bo komunalni prispevek odvisen od ene ali drugega (ponderja). Seštevek mora seveda biti 1 (oz. 100 %). Razmerje je lahko največ 0,3 : 0,7 v katerokoli stran. Razmerje 30 % parcela : 70 % objekt je bilo v veljavi že do sedaj. Tudi sicer občani lažje razumejo, da višji komunalni prispevek plača tisti z večjo hišo kot pa tisti z večjo parcelo.

**8. člen**

(opremljenost parcele z obstoječo komunalno opremo)

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se odmeri samo za tiste vrste obstoječe komunalne opreme, na katere lahko zavezanec priključi svoj objekt oziroma mu je omogočena njihova uporaba.

**Obrazložitev:**

Ta člen določa obstoječo komunalno opremo na katero se uporabnik lahko priključi. Če nekdo nima možnosti priključitve na določeno vrsto komunalne opreme (npr. nima kanalizacije, ker je na nekem območju ni), potem seveda za to vrsto komunalne opreme ne bo plačal.

**9. člen**

(faktor namembnosti objekta)

(1) Namembnost objekta se upošteva z uporabo faktorjev namembnosti objekta ( $F_n$ ) in se določi v skladu s predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov.

(2) Če se komunalni prispevek odmerja za objekt, za gradnjo katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, se podatki o namembnosti objekta povzamejo iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelane po predpisih o gradnji objektov.

(3) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča, se upošteva dejanska namembnost objekta.

(4) Za posamezne vrste objektov se določijo naslednji faktorji namembnosti objekta ( $F_n$ ):

*Preglednica 1: Določitev faktorjev namembnosti glede na vrsto objekta*

Vrsta objekta	$F_n$	Oznaka v klasifikaciji objektov CC-SI
Enostanovanjske stavbe - enostanovanjske stavbe	0,70	1110
Večstanovanjske stavbe - dvostanovanjske stavbe	0,80	1121
- tri in večstanovanjske stavbe	1,00	1122
Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	1,00	1130
Gostinske stavbe - hotelske in podobne gostinske stavbe	1,30	1211

- druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	1,30	1212
Poslovne in upravne stavbe	1,30	1220
Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti	1,30	1230
Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij		
- postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe	1,30	1241
- garažne stavbe	1,10	1242
Industrijske stavbe in skladišča		
- industrijske stavbe	0,70	1251
- rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe	0,80	1252
Stavbe splošnega družbenega pomena		
- stavbe za kulturo in razvedrilo	0,70	1261
- muzeji, arhivi in knjižnice	0,70	1262
- stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	0,70	1263
- stavbe za zdravstveno oskrbo	0,70	1264
- stavbe za šport	0,70	1265
Druge nestanovanjske stavbe		
- nestanovanjske kmetijske stavbe	0,70	1271
- obredne stavbe	0,70	1272
- kulturna dediščina, ki se ne uporablja za druge namene	0,70	1273
- druge stavbe, ki niso uvrščene drugje	0,70	1274

(5) Za ostale vrste stavb, ki v prejšnjem odstavku niso navedene, je  $F_n$  enak 1. Za vse vrste gradbenih inženirskih objektov (oznaka 2 v CC-SI) in za druge gradbene posege je  $F_n$  enak 0,5.

#### **Obrazložitev:**

Četrto merilo za odmero - faktorji namembnosti - predstavljajo korektiv komunalnega prispevka glede na vrsto objekta, saj ni vseeno, ali se gradi hiša ali npr. trgovina. Uredba v 25. členu določa, da se ti faktorji lahko določijo v razponu 0,5 – 1,3. Znotraj tega razpona ima občina pravico postaviti faktorje namembnosti po lastnem preudarku. Tako kot so navedeni v tabeli so v celoti povzeti po starem odloku, brez sprememb.

#### 10. člen

(stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere)

Stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere po posameznih vrstah obstoječe komunalne opreme, 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, znašajo:

Preglednica 2: Stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere (EUR/m<sup>2</sup>)

Komunalna oprema	Cp (v EUR/m <sup>2</sup> )	Ct (v EUR/m <sup>2</sup> )
1. Vodovodno omrežje	6,50	17,00
2. Kanalizacijsko omrežje	5,40	11,00
3. Cestno omrežje	17,50	48,00



**Obrazložitev:**

Stroški obstoječe komunalne opreme so povzeti po navedenem Pravilniku in po vsebini predstavljajo povprečne stroške komunalnega opremljanja v državi. Cp je strošek na enoto parcele, Ct je strošek na enoto bruto tlorisne površine. Torej povprečen strošek opremljanja nekega objekta z npr. vodovodnim omrežjem v povprečju stane 6,5 za vsak m<sup>2</sup> gradbene parcele oz. 17 EUR za vsak m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine objekta.

Občina nima vpliva na višino teh stroškov, ima pa možnost določitve, v kakšni meri bodo zavezanci za plačilo komunalnega prispevka nosili te stroške pri odmeri (prispevna stopnja v naslednjem členu).

## 11. člen

(prispevna stopnja zavezanca)

Za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme se določi naslednja prispevna stopnja zavezanca p<sub>sz</sub>(i):

- za vodovodno omrežje 35 %,
- za kanalizacijsko omrežje 92 % in
- za cestno omrežje 42 %.

**Obrazložitev:**

Peto merilo za odmero je prispevna stopnja zavezanca, ki se direktno navezuje na prejšnji člen tam navedene stroške komunalne opreme na enoto.

Prispevne stopnje za vsako vrsto posebej določa občina in s tem uravnava višino komunalnega prispevka na višino, ki jo ocenjuje kot primerno. Po vsebini prispevna stopnja 35 % pomeni, da zavezanci s plačilom komunalnega prispevka v povprečju plačajo 35 % stroškov, ki jih je imela občina z opremljanjem njihove parcele oz. objekta z vodovodnim omrežjem, preostanek pa je nepovratni vložek občine. V I. obravnavi so bile pomotoma zapisane napačne številke in sicer: za vodovodno omrežje 28 %, za kanalizacijsko omrežje 75 %, za cestno omrežje 33 %. V tem členu so sedaj odstotki zapisani pravilno. Ne glede na to je končni izračun pravilen, kot je bilo prikazano v I. obravnavi.

## III. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

## 12. člen

(izračun komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se izračuna tako, da se ugotovi, na katero vrsto komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt oz. mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme. Za vsako posamezno vrsto komunalne opreme posebej se izračuna komunalni prispevek, pri čemer se uporabi naslednja formula za izračun:

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

(2) V tem odloku uporabljene kratice imajo naslednji pomen:

KP<sub>obstoječa</sub>(i) znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,

$A_{GP}$	površina gradbene parcele stavbe,
$Cp_o(i)$	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na $m^2$ gradbene parcele stavbe,
$Dp_o$	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
$A_{STAVBA}$	bruto tlorisna površina stavbe,
$Ct_o(i)$	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na $m^2$ bruto tlorisne površine objekta,
$Dt_o$	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
$F_n$	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.

**Obrazložitev:**

*Formula za izračun je predpisana z 2. odstavkom 30. člena Uredbe. Na tem mestu jo zgolj povzemamo, da so vsi elementi za odmero zbrani v enem odloku. Formula vsebuje vsa prej navedena merila za odmero.*

13. člen

(izračun celotnega komunalnega prispevka)

(1) Skupni komunalni prispevek se izračuna kot vsota vseh komunalnih prispevkov za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i$$

(2) Seštevek zneskov je komunalni prispevek, ki se ga odmeri zavezancu.

**Obrazložitev:**

*Komunalni prispevek se izračuna za vsako vrsto komunalne opreme posebej (posebej za vodovod, posebej za ceste, posebej za kanalizacijo). Skupna odmera pa je seštevek teh parcialnih izračunov.*

14. člen

(posebni primeri obračuna komunalnega prispevka)

(1) V primeru spremembe namembnosti obstoječega objekta, gradnje novega objekta na mestu prej odstranjenega obstoječega objekta ali spremembe obstoječega objekta (nadzidave, dozidave, rekonstrukcije ipd.) se za izračun komunalnega prispevka upošteva razlika med novim in starim stanjem objekta. Če je vrednost pozitivna, se za objekt obračuna komunalni prispevek, v nasprotnem primeru pa se zavezancu izda odločba z navedbo, da je komunalni prispevek že poravnan.

Komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP_i = KP_{\text{novi stanje objekta}} - KP_{\text{stari stanje objekta}}$$

(2) V primeru odstranitve obstoječega objekta je zavezanec dolžan predložiti podatke o odstranjenem objektu. V času odmere komunalnega prispevka morajo biti na razpolago dokazila o samem obstoju objekta, njegovi zmogljivosti, namembnosti in legalnem priključevanju na komunalno opremo. Upoštevanje odstranjenih objektov pri odmeri komunalnega prispevka je možno le za objekte, ki so bili zgrajeni na podlagi gradbenega dovoljenja in samo če od odstranitve objekta do dne podaje vloge za odmero komunalne prispevke ni preteklo več kot pet let.

(3) Za objekte, ki so bili zgrajeni na podlagi gradbenega dovoljenja, se lahko štejejo tudi objekti zgrajeni pred 31. decembrom 1967, vendar le, če investitor predloži dokaze glede izpolnjevanja domneve gradbenega in uporabnega dovoljenja v skladu z določbo zakona, ki ureja graditev. Breme dokazovanja je na strani investitorja. Če dokazi ne obstajajo, upoštevanje odstranjenega objekta pri odmeri komunalnega objekta ni možno.

(4) V primeru legalizacije obstoječega objekta se komunalni prispevek zanj obračuna enako kot za novogradnjo.

**Obrazložitev:**

*Včasih investitorji postavljajo nov objekt na mestu prej odstranjenega objekta ali pa delajo spremembe na obstoječem objektu. V takem primeru se ne plača komunalni prispevek še enkrat v celoti, ampak se samo doplača razlika, če je to potrebno. Primer: investitor podre staro hišo velikosti 150 m<sup>2</sup> in na istem mestu postavlja novo, v velikosti 200 m<sup>2</sup>. Doplačal bo samo 50 m<sup>2</sup>. Člen tudi opredeljuje, kdaj se odstranjeni objekt upošteva.*

*Poseben primer so tudi legalizacije, pri čemer je izračun komunalnega prispevka za le-te zakonodajalec izenačil z novograditelji.*

#### IV. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

##### 15. člen

##### (odmera komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek odmeri pristojni občinski organ z odmerno odločbo na zahtevo zavezanca ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja ali po uradni dolžnosti.

(2) Če se postopek odmere komunalnega prispevka začne na zahtevo zavezanca, mora biti zahtevi priložen tisti del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je potrebna za odmero komunalnega prispevka. Če taka dokumentacija ne obstaja, je zavezanec nima ali njena izdelava ni zahtevana po veljavni zakonodaji, lahko zavezanec namesto nje predloži drugo tehnično in ostalo dokumentacijo, iz katere bodo razvidni podatki, potrebni za odmero komunalnega prispevka.

(3) Če občina v fazi odmere komunalnega prispevka ugotovi, da nima vseh podatkov, potrebnih za odmero ali dvomi o pravilnosti razpoložljivih podatkov, lahko sproži ugotovitveni postopek z namenom ugotovitve pravega stanja.

**Obrazložitev:**

*Tehnične opredelitve glede tega, kako občina izda odločbo.*

16. člen  
(izdaja odločbe o odmeri)

- (1) Rok za izdajo odmerne odločbe je 15 dni po prejemu popolne vloge.
- (2) Zoper odločbo o odmeri komunalnega prispevka je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 15 dni.

**Obrazložitev:**

*Splošno določilo, povzeto po Zakonu o splošnem upravnem postopku.*

17. člen  
(plačilo komunalnega prispevka)

- (1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka mora plačati komunalni prispevek v enkratnem znesku v roku 30 dni po pravnomočnosti odločbe, razen če ni med občino in zavezancem sklenjena pogodba o medsebojnih razmerjih, v kateri je navedeno drugače. V tem primeru se podrobnosti glede plačila navedejo na odločbi.
- (2) Komunalni prispevek se lahko v primeru priklopa obstoječega objekta na komunalno opremo ali v primeru legalizacije obstoječega objekta, odmeri kot obročno plačilo, vendar mora zavezanec za plačilo še pred pravnomočnostjo izdane odločbe podati na občino pisno prošnjo z navedbo števila obrokov oziroma navedeno označiti na vlogi za izdajo odločbe o odmeri komunalnega prispevka. V tem primeru se lahko komunalni prispevek plača na največ šest mesečnih obrokov.
- (3) V primeru obročnega plačila znaša minimalni obrok 100 EUR. Ne glede na določilo drugega odstavka tega člena lahko temu primerno občina prilagodi število obrokov.
- (4) Potrdilo o plačanem komunalnem prispevku izda pristojni organ občinske uprave po plačilu celotnega komunalnega prispevka oziroma v primeru obročnega plačevanja po plačilu prvega obroka. Občina ima pravico zahtevati ustrezno zavarovanje za plačilo preostalih obrokov.
- (5) Na zahtevo investitorja se, ob izpolnitvi zakonskih pogojev, vračilo plačanega komunalnega prispevka v nerevalorizirani vrednosti izvede v roku 30 dni od pravnomočnosti odločbe o vračilu. Zavezanec mora k zahtevi priložiti ustrezno dokazilo, iz katerega je razvidno, da ni vložil vloge za izdajo gradbenega dovoljenja ali da mu gradbeno dovoljenje ni bilo izdano ali da mu je gradbeno dovoljenje prenehalo veljati.

**Obrazložitev:**

*Besedilo člena določa način plačila komunalnega prispevka. Občina omogoča obročni način plačila. Določilo o šestih obrokih je veljalo že do sedaj, tako da ga ne spreminjamo. Minimalni obrok je naveden zato, da ne pride do drobljenja plačila na tako majhne dele, ko bi se finančni učinek že povsem izgubil, ostalo bi samo še administrativno breme.*

*Zakon predvideva, da se gradbeno dovoljenje (npr. pri legalizaciji) dobi šele takrat, ko so poravnane vse obveznosti, torej tudi komunalni prispevek, kar se dokazuje z dokazilom o plačilu. Če torej občina izda potrdilo o plačilu že po prvem obroku ima pravico zahtevati tudi ustrezno zavarovanje.*

*Če nekdo plača komunalni prispevek, pa ne začne graditi ali pa npr. ne dobi gradbenega dovoljenja je upravičen do vračila.*

#### 18. člen (stroški priključevanja)

Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo poravnani vsi stroški priključevanja objekta na obstoječo komunalno opremo v razmerju do občine, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti. Stroški izvedbe priključkov niso predmet odmere komunalnega prispevka in v celoti bremenijo investitorja.

#### **Obrazložitev:**

*Člen je pojasnjevalne narave in poudarja, da se plačuje javna komunalna oprema, ne zasebni priključki. Ta sistem velja že dolga leta, vendar so v praksi še vedno zelo pogosti primeri, ko investitorji urejajo svoje zasebne infrastrukturne priključke in pri tem menijo, da urejajo javno občinsko infrastrukturo.*

### V. OPROSTITVE IN OLAJŠAVE PLAČILA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

#### 19. člen (občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, ki za svoje delovanje ne potrebuje komunalne opreme oziroma ki nima samostojnih priključkov na komunalno opremo.

(2) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se ne plača za gradnjo enostavnih objektov in tistih nezahtevnih objektov, ki nimajo samostojnih priključkov na komunalno opremo in se gradijo kot pomožni objekti ter tako dopolnjujejo funkcijo osnovnega objekta.

(3) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se ne plača v primeru nadomestitve objektov zaradi naravne nesreče, v obsegu nadomeščenega objekta, pri čemer je lahko lokacija nadomeščenega objekta v primeru, ko nadomestitev na obstoječem stavbnem zemljišču oziroma gradbeni parceli ni možna, tudi na drugi, nadomestni lokaciji.

(4) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se ne plača za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb, ki so v javnem interesu in katerih investitor je občina ali država in so namenjene za izobraževanje in znanstveno-raziskovalno delo (oznaka 1263 v CC-SI), zdravstvo (oznaka 1264 v CC-SI), muzeje, arhive in knjižnice (oznaka 1262 v CC-SI), opravljanje obredov (oznaka 1272 v CC-SI) in šport (oznaka 1265 v CC-SI) po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

(5) Plačilo komunalnega prispevka se v celoti (100 %) oprosti za gasilske domove (del oznake 1274 v klasifikaciji CC-SI, ki se nanaša na gasilske domove).

(6) Ob oprostitvah iz četrtega in petega odstavka tega člena mora občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

**Obrazložitev:**

*Prvi trije odstavki izhajajo iz 226. člena ZUreP-2 in predstavljajo t.i. zakonske oprostitve plačila komunalnega prispevka. Gre za nova določila v pravnem redu, ki precej razširjajo število primerov, ko se ne plača komunalnega prispevka.*

*Določila v četrtem in petem odstavku spadajo pod občinske oprostitve (227. člen ZUreP-2), ki si jih občina sme predpisati. V našem primeru so v četrtem odstavku navedene vse vrste objektov, za katere občina sme predpisati tovrstno oprostitvev (pozor, samo če je investitor občina ali država). Ker pa gasilske domove praviloma gradijo in upravljajo gasilska društva, ne občina, je dodatno navedena še polna (100 %) olajšava za tovrstne objekte.*

20. člen  
(pretekla vlaganja)

(1) Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se v primeru vlaganj zavezanca v izgradnjo posamezne vrste obstoječe komunalne opreme v nominalni vrednosti upoštevajo pretekla vlaganja v komunalno opremo, na katero se vložek nanaša.

(2) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je v primeru uveljavljanja preteklih vlaganj iz prejšnjega odstavka pristojnemu občinskemu organu dolžan predložiti dokazila, iz katerih mora biti nedvoumno razviden datum, vsebina, lokacija in višina finančnega vložka v komunalno opremo.

(3) Kot pretekla vlaganja se upoštevajo samo vlaganja, nastala v obdobju ne več kot 20 let od dneva vloge za odmero komunalnega prispevka oz. v primeru izdajanja odločbe po uradni dolžnosti od dneva izdaje odločbe. Če gre pri tem za fizično osebo so dokazila prenosljiva samo med dediči prvega dednega reda in se jih lahko uveljavlja samo enkrat.

**Obrazložitev:**

*Če je nekdo vlagal v javno komunalno opremo se mu to tudi prizna pri odmeri komunalnega prispevka za tisto vrsto infrastrukture, na katero se vložek nanaša. Od leta 2007 naprej je za tovrstne zadeve sicer predviden predhoden podpis Pogodbe o opremljanju med Občino in investitorjem, pri odmeri pa se upoštevajo vsa dokazila, ki jih ima zavezanec. Obdobje je omejeno na 20 let.*

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

21. člen  
(obravnava že prejetih vlog za odmero komunalnega prispevka)

Postopki za odmero komunalnega prispevka, začeti pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo po predpisih, veljavnih v času vložitve vloge za odmero komunalnega prispevka.

**Obrazložitev:**

*Z besedilom je določeno kako se končajo postopki pred ukinitvijo tega odloka.*

22. člen  
(prenehanje veljavnosti)

Z uveljavitvijo tega odloka prenehata veljati Odlok o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 63/17) in Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 63/17).

**Obrazložitev:**

*Z besedilom je določeno prenehanje veljavnosti do sedaj veljavnega odloka.*

23. člen  
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

**Obrazložitev:**

*V skladu z določilom 86. člena Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota-UPB (Uradni list RS št. 49/2010, 110/11– obvezna razlaga) odloki začnejo veljati petnajsti dan po objavi v uradnem glasilu, če ni v njih drugače določeno*

Številka: 007-0014/2020 - 10 (710)  
Murska Sobota, dne

dr. Aleksander Jevšek,  
župan Mestne občine Murska Sobota





**Predlog Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Mestne občine Murska Sobota**

**OBRAZLOŽITEV  
MESTNE UPRAVE**

**PRAVNA PODLAGA**

Področje opremljanja stavbnih zemljišč in komunalnega prispevka na državni ravni v splošnem ureja Zakon o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu ZUreP-2) podrobneje pa je področje urejeno v podzakonskih predpisih, in sicer:

- Uredbi o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Ur. list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) (v nadaljevanju: Uredba).
- Pravilniku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Ur. list RS, št. 66/18) (v nadaljevanju: Pravilnik).

S tem odlokom se sprejmejo podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za celotno območje Mestne občine Murska Sobota.

Odlok določa merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in določbe o olajšavah in oprostitvah plačila komunalnega prispevka.

**RAZLOGI IN CILJI ZA SPREJEM AKTA**

Mestna občina Murska Sobota uporablja pri odmeri komunalnega prispevka odlok iz leta 2017, ki je bil narejen na podlagi Uredbe in Pravilnika iz leta 2007. V vmesnem času je prišlo do spremembe celotne prostorske zakonodaje – najprej nov Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) in potem še Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč – kar je spremenilo način obračuna komunalnega prispevka.

Programi opremljanja ter odloki sprejeti na podlagi Uredbe in Pravilnika 2007 (ZPNačrt) se morajo uskladiti z določbami te uredbe najpozneje v dveh letih po uveljavitvi nove Uredbe, to je do 30. marca 2021. (Po podatkih ZMOS je bil podan predlog za podaljšanje roka)

Občine morajo na novo sprejeti predvsem odloke o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, medtem ko morajo programe opremljanje uskladiti samo v primeru, če nameravajo izvajati opremljanje stavbnih zemljišč, sicer jih ne potrebujejo.

Pri odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se občina na podlagi določbe 24. člena 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. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) lahko odloči za poenostavitev izdelave odloka. Ta določba namreč občini omogoča, da stroške na enoto mere za obstoječo komunalno opremo ne določa sama, pač pa jih povzame iz 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).

Mestna občina Murska Sobota se je odločila za zgoraj navedeno poenostavitev izdelave odloka, brez uskladitve programa opremljanja in je v odloku navedla, da se pri odmeri komunalnega prispevka uporabljajo stroški na enoto mere iz pravilnika.

## VSEBINA AKTA

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. Določitev podlag za odmero komunalnega prispevka in odmera komunalnega prispevka je v pristojnosti posamezne občine. Občine določijo podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo v programu opremljanja, podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo pa v odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Do odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo pride v naslednjih primerih:

- zaradi graditve objekta
- zaradi legalizacije objekta
- zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča
- zaradi naknadne priključitve objekta na obstoječo komunalno opremo.

Za odmero komunalnega prispevka so potrebni podatki o:

- površini gradbene parcele stavbe (samo kadar se komunali prispevek odmerja za stavbo),
- bruto tlorisni površini objekta,
- namembnosti objekta
- priključevanju objekta na komunalno opremo.

Občina odmeri komunalni prispevek z odmerno odločbo. Komunalni prispevek se lahko odmeri le za komunalno opremo.

S plačilom komunalnega prispevka si zavezanec pridobi pravico do priključitve oziroma uporabe komunalne opreme.

S plačilom komunalnega prispevka so poravnani vsi stroški priključevanja objekta na opremo razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti. Stroški gradnje priključkov na komunalno opremo pripadajo investitorju.

Prejeta sredstva iz naslova plačila komunalnega prispevka morajo občine namensko porabiti za financiranje gradnje komunalne opreme.

Zasnova je še vedno do določene mere enaka, vendar gre za drugačen način določanja vhodnih podatkov in različne formule.

Po določilih nove Uredbe je formula za izračun naslednja:

$$KP_{\text{obstoječa}}(i) = ((A_{\text{GP}} \times C_{p_0}(i) \times D_{p_0}) + (A_{\text{STAVBA}} \times C_{t_0}(i) \times D_{t_0} \times F_n)) \times p_{sz}(i)$$

kjer je:

$KP_{\text{obstoječa}}(i)$	znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
$A_{\text{GP}}$	površina gradbene parcele stavbe,
$C_{p_0}(i)$	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m <sup>2</sup> gradbene parcele stavbe,
$D_{p_0}$	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
$A_{\text{STAVBA}}$	bruto tlorisna površina stavbe,
$C_{t_0}(i)$	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m <sup>2</sup> bruto tlorisne površine objekta,
$D_{t_0}$	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
$F_n$	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.

## OCENA OBSTOJEČEGA IN NOVEGA STANJA

Razlike so sledeče:

- po stari Uredbi je bil vhodni podatek neto tlorisna površina, po novem pa gre za bruto tlorisno površino,
- po novem je sestavni del izračuna prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto komunalne opreme,
- obračunski stroški na enoto so po novem določeni drugače (ni direktno razvidno iz formule, izhaja iz spremenjene Uredbe),
- dodana olajšava, da se ne plača za gradnjo enostavnih in nekaterih nezahtevnih objektov.
- dodana olajšava je za nadomeščanje objektov, prizadetih zaradi naravne nesreče,
- razširjene tudi druge olajšave,
- vrsta drugih tehničnih sprememb.

## UPOŠTEVANJE SKLEPOV MESTNEGA SVETA TER STALIŠČ ODBORA ZA URBANIZEM IN UREJANJE PROSTORA TER GOSPODARSKO INFRASTRUKTURO

Na seji Odbora za urbanizem in urejanje prostora ter gospodarsko infrastrukturo, dne 23.2.2021, je bilo gradivo sprejeto brez dodatnih pripomb. Predmetno gradivo je bilo sprejeto v I. obravnavi na 16. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota, dne 25.2.2021 brez dodatnih pripomb. Na predlog svetnika podajamo še tabelarni prikaz **prej** (po trenutno veljavnem odloku) – **potem** (po predlaganem novem odloku) za industrijske in trgovske objekte.

V Odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Mestne občine Murska Sobota je med gradivom, ki ga je obravnaval Mestni svet v I. obravnavi in gradivom, ki je predlagano v II. obravnavo ena sprememba, ki se nanaša na 11. člen odloka in tam navedene prispevne stopnje zavezancev.

V fazi priprave gradiva za I. obravnavo je bilo namreč v iskanju optimalne rešitve preverjenih večje število variant z različnimi parametri, med drugim tudi z različnimi prispevnimi stopnjami. Tako je bilo Mestnemu svetu korektno predstavljena dejansko izbrana varianta s povišanjem komunalnega prispevka za cca. 15 % za stanovanjsko gradnjo, medtem ko je bila v 11. členu redakcijska napaka, saj so tam navedeni parametri osnova za nek drug izračun. Izdelovalec gradiva se za napako opravičuje.

Ponovno so preverjeni in preračunani tudi vsi primeri prej-potem, v skladu z razpravo na odboru in mestnem svetu pa je dodana tudi primerjava za gospodarske objekte.

Ostalih sprememb v gradivu ni.

Za potrebe primerjave je za izračun po starem (trenutno veljavnem) odloku uporabljen revalorizacijski faktor 1,13208 za obdobje od novembra 2017 do 31.12.2020.

Na 17. seji mestnega sveta dne 22. 04. 2021 ko je bila predvidena II. obravnava Odloka, se je gradivo umaknilo z dnevnega reda. Bil je podan predlog, da se naj podajo dodatna argumentirana pojasnila. K temu gradivu so sedaj priloženi prikazi stroškov na konkretnem primeru v območju šestih novih parcel ob Ulici Jožefa Benka v Murski Soboti in primerjava izračuna po Pravilniku 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) za enostanovanjsko hišo.

**PRIMERJAVA PREJ - POTEK ZA ENOSTANOVANJSKI OBJEKT JE SLEDEČA:**

Tabela: Komunalni prispevek za enostanovanjski objekt, za cesto, vodo in kanalizacijo, v EUR – **po trenutno veljavnem odloku:**

		Neto tlorisna površina objekta v m <sup>2</sup>							
v m <sup>2</sup>		66,40	83,00	103,75	124,50	145,25	166,00	207,50	249,00
Parcela v m <sup>2</sup>	200	2.023	2.386	2.840					
	300	2.309	2.672	3.126	3.579	4.033			
	400		2.957	3.411	3.865	4.319	4.772	5.680	
	500			3.697	4.151	4.604	5.058	5.965	6.873
	600				4.436	4.890	5.344	6.251	7.158
	800						5.915	6.822	7.730
		1.000						7.394	8.301

Tabela: Komunalni prispevek za enostanovanjski objekt, za cesto, vodo, kanalizacijo, v EUR – **po predlogu novega odloka:**

		Bruto tlorisna površina objekta v m <sup>2</sup>							
v m <sup>2</sup>		80,00	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00	250,00	300,00
Parcela v m <sup>2</sup>	200	2.296	2.651	3.095					
	300	2.734	3.089	3.532	3.976	4.420			
	400		3.526	3.970	4.414	4.858	5.302	6.189	
	500			4.408	4.852	5.296	5.739	6.627	7.515
	600				5.290	5.733	6.177	7.065	7.953
	800						7.053	7.940	8.828
		1.000						8.816	9.704

Tabela: **Razlika prej-potem** med zgornjima tabelama (v %):

		Bruto / Neto tlorisna površina objekta v m <sup>2</sup>							
v m <sup>2</sup>		80/66,4	100/83	125/103	150/124	175/145	200/166	250/207	300/249
Parcela v m <sup>2</sup>	200	13,49%	11,11%	8,98%					
	300	18,41%	15,61%	12,99%	11,09%	9,60%			
	400		19,24%	16,39%	14,20%	12,48%	11,11%	8,96%	
	500			19,23%	16,89%	15,03%	13,46%	11,10%	9,34%
	600				19,25%	17,24%	15,59%	13,02%	11,11%
	800						19,24%	16,39%	14,20%
		1.000						19,23%	16,90%

Kot je razvidno iz zgornje tabele, se razlika v komunalnem prispevku med starim in novim odlokom za vso komunalno opremo za najbolj pogost primer enostanovanjske hiše bruto tlorisne površine 175 m<sup>2</sup> (= neto tlorisna površina 145,25 m<sup>2</sup>, to je ista hiša!) na parceli 500 m<sup>2</sup> **poviša za 15 %.**

**PRIMERJAVA PREJ - POTEM ZA INDUSTRIJSKE OBJEKTE JE SLEDEČA:**

Tabela: Komunalni prispevek za industrijski objekt, za cesto, vodo in kanalizacijo, v EUR – **po trenutno veljavnem odloku:**

		Neto tlorisna površina objekta v m <sup>2</sup>							
v m <sup>2</sup>		124,50	249,00	332,00	415,00	498,00	664,00	830,00	1.245,00
Parcela v m <sup>2</sup>	200	3.294							
	400	3.865	6.587	8.402					
	700	4.722	7.444	9.259	11.074				
	1.000		8.301	10.116	11.931	13.746	17.375		
	1.500				13.359	15.174	18.803	22.433	
	2.000					16.602	20.232	23.861	32.935
	3.000						23.088	26.718	35.792

Tabela: Komunalni prispevek za industrijski objekt, za cesto, vodo, kanalizacijo, v EUR – **po predlogu novega odloka:**

		Bruto tlorisna površina objekta v m <sup>2</sup>							
v m <sup>2</sup>		150,00	300,00	400,00	500,00	600,00	800,00	1.000,00	1.500,00
Parcela v m <sup>2</sup>	200	3.539							
	400	4.415	7.078	8.853					
	700	5.729	8.392	10.167	11.942				
	1.000		9.706	11.481	13.256	15.032	18.582		
	1.500				15.446	17.222	20.772	24.323	
	2.000					19.412	22.962	26.513	35.389
	3.000						27.342	30.893	39.769

Tabela: **Razlika prej-potem** med zgornjima tabelama (v %):

		Bruto / Neto tlorisna površina objekta v m <sup>2</sup>							
v m <sup>2</sup>		150/124	300/249	400/332	500/415	600/498	800/665	1000/830	1500/1245
Parcela v m <sup>2</sup>	200	7,44%							
	400	14,23%	7,45%	5,37%					
	700	21,33%	12,74%	9,81%	7,84%				
	1.000		16,93%	13,49%	11,11%	9,36%	6,95%		
	1.500				15,62%	13,50%	10,47%	8,43%	
	2.000					16,93%	13,49%	11,11%	7,45%
	3.000						18,43%	15,63%	11,11%

Glede na stanovanjske objekte so industrijski objekt bolj raznoliki, zato ni moč podati enoličnega odgovora, za koliko se poviša komunalni prispevek (odvisno od primera), na splošno pa se bolj poviša za investitorje, ki slabo izrabijo svojo parcelo (relativno majhen objekt na veliki parceli), medtem ko podražitev ni tako izrazita za primere boljše izrabe, v povprečju pa gre za cca 10-15 %.

**PRIMERJAVA PREJ – POTEM ZA TRGOVSKE OBJEKTE JE SLEDEČA:**

Tabela: Komunalni prispevek za trgovski objekt, za cesto, vodo in kanalizacijo, v EUR – **po trenutno veljavnem odloku:**

		Neto tlorisna površina objekta v m <sup>2</sup>							
v m <sup>2</sup>		124,50	249,00	332,00	415,00	498,00	664,00	830,00	1.245,00
Parcela v m <sup>2</sup>	400	6.198							
	600	6.770	11.825	15.195					
	800	7.341	12.396	15.767	19.137				
	1.000		12.968	16.338	19.708	23.079			
	2.000				22.565	25.935	32.676	39.417	56.269
	3.000					28.792	35.533	42.274	59.125
	4.000						38.389	45.130	61.982

Tabela: Komunalni prispevek za trgovski objekt, za cesto, vodo, kanalizacijo, v EUR – **po predlogu novega odloka:**

		Bruto tlorisna površina objekta v m <sup>2</sup>							
v m <sup>2</sup>		150,00	300,00	400,00	500,00	600,00	800,00	1.000,00	1.500,00
Parcela v m <sup>2</sup>	400	6.697							
	600	7.573	12.519	15.816					
	800	8.449	13.395	16.692	19.989				
	1.000		14.271	17.568	20.865	24.162			
	2.000				25.245	28.542	35.135	41.729	58.214
	3.000					32.922	39.515	46.109	62.594
	4.000						43.895	50.489	66.974

Tabela: **Razlika prej-potem** med zgornjima tabelama (v %):

		Bruto / Neto tlorisna površina objekta v m <sup>2</sup>							
v m <sup>2</sup>		150/124	300/249	400/332	500/415	600/498	800/665	1000/830	1500/1245
Parcela v m <sup>2</sup>	400	8,05%							
	600	11,86%	5,87%	4,09%					
	800	15,09%	8,06%	5,87%	4,45%				
	1.000		10,05%	7,53%	5,87%	4,69%			
	2.000				11,88%	10,05%	7,53%	5,87%	3,46%
	3.000					14,34%	11,21%	9,07%	5,87%
	4.000						14,34%	11,87%	8,05%

Podobno kot za industrijske objekte tudi za trgovske velja, da je delež povišanja komunalnega prispevka v znatni meri odvisen od učinkovite izrabe prostora, na splošno pa se za vse primere nekoliko poviša (odvisno od izbranega primera).

## Dodatno gradivo k obrazložitvi odloka

**PRIMERJAVA** pridobljenih sredstev iz odmere komunalnega prispevka in stroški MOMS za izgradnjo infrastrukture, v območju šestih novih parcel ob Ulici Jožefa Benka v Murski Soboti.

**Tabela 1:** Komunalni prispevek za enostanovanjske objekte, za cesto, vodo in kanalizacijo, v EUR – po **trenutno veljavnem odloku**:

PARCELA v m <sup>2</sup>	Neto tlorisna površina objekta v m <sup>2</sup>						SKUPAJ EUR
	150,0	206,1	78,5	130,0	140,0	150,0	
642	5.114						
575		6.148					
572			3.350				
627				4.633			
629					4.858		
726						5.354	

**Tabela 2:** Komunalni prispevek za enostanovanjske objekte, za cesto, vodo, kanalizacijo, v EUR – po **predlogu novega odloka**:

PARCELA v m <sup>2</sup>	Bruto tlorisna površina objekta v m <sup>2</sup>						SKUPAJ EUR
	180,0	247,32	94,2	156,0	168,0	180,0	
642	6.006						
575		6.907					
572			4.177				
627				5.515			
629					5.737		
726						6.374	

**Tabela 3:** Popis stroškov izgradnje infrastrukture za območje šestih novih parcel v Murski Soboti:

POPIS DEL	SKUPAJ EUR Z DDV
	85.400,00
cesta (dolžina 120 m)	
vodovod - GJI	12.000,00
kanalizacija - GJI	15.000,00
	7.320,00
JR	
nn razvod	14.640,00
zaščite in prestavitve	7.930,00
DGD in PZI	4.500,00
ODKUP PARCEL	10.000,00
<b>SKUPAJ:</b>	<b>156.790,00</b>

Z odmero komunalnega prispevka za novogradnjo šestih parcel, po **trenutno veljavnem odloku** se pokrije **19%** celotne predvidene izgradnje infrastrukture za omenjena zemljišča.

Pri odmeri komunalnega prispevka po predlaganem **novem odloku** se pokrije **22%** celotne investicije za izgradnjo infrastrukture.

**PRILOGA:** Karta s prikazom območja šestih parcel ob Ulici Jožefa Benka v Murski Soboti in nove ceste v dolžini 120 m.





## Kaj če MO Murska Sobota ne sprejme odloka?

V 34. členu 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. 20/19, 30/19-popr. in 34/19) je navedeno: »(2) Programi opremljanja ter odloki o merilih in odmeri komunalnega prispevka, ki so bili sprejeti pred uveljavitvijo te uredbe, se uskladijo z določbami te uredbe najpozneje v dveh letih po uveljavitvi te uredbe.«

Uredba je začela veljati 30.3.2019, kar pomeni, da je predpisani rok (30.3.2021) že potekel. MOP je sicer večkrat najavil, da bo rok podaljšan, vendar pa je dejstvo, da se to kljub napovedim ni zgodilo.

V primeru, da občine ne sprejmejo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je obvezna uporaba 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 ima nekoliko drugačno formulo za izračun in fiksne (mnogo višje!) parametre za odmero komunalnega prispevka.

Konkretno bi bila odmera v tem primeru:

Tabela: Komunalni prispevek za enostanovanjski objekt, za cesto, vodo in kanalizacijo – **ob uporabi navedenega pravilnika:**

		Bruto tlorisna površina objekta v m <sup>2</sup>							
v m <sup>2</sup>		80,00	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00	250,00	300,00
Parcela v m <sup>2</sup>	200	5.980	6.740	7.690					
	300	7.450	8.210	9.160	10.110	11.060			
	400	8.920	9.680	10.630	11.580	12.530	13.480	15.380	
	500		11.150	12.100	13.050	14.000	14.950	16.850	18.750
	600			13.570	14.520	15.470	16.420	18.320	20.220
	800				17.460	18.410	19.360	21.260	23.160
	1.000						22.300	24.200	26.100

**Uporaba državnega Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme bi pomenila podražitev komunalnega prispevka za cca 300 % !**

Tako je višina komunalnega prispevka za enostanovanjsko hišo površine parcele 500 m<sup>2</sup> in bruto tlorisne površine 175 m<sup>2</sup> :

- po **obstojećem odloku** 4.604 EUR,
- po **predlogu novega odloka** 5.296 EUR
- po **Pravilniku o podlagah za odmero komunalnega prispevka** 14.000 EUR.

## Primerjava z drugimi mestnimi občinami

Za enostanovanjsko hišo, na parceli 500 m<sup>2</sup>, neto tlorisne površine 150 m<sup>2</sup> (= bruto tlorisna površina 180 m<sup>2</sup>), za vso razpoložljivo komunalno opremo v centru občine, revalorizirano na oktober 2020, je primerjava sledeča:

MO Koper	23.061 EUR
MO Ljubljana (tudi plinovod)	18.513 EUR
MO Celje (tudi plin in toplovod, ne pa odpadki)	13.051 EUR
MO Kranj	11.476 EUR
MO Slovenj Gradec (tudi plin in toplovod)	10.523 EUR
MO Novo mesto (predlog v obravnavi)	10.428 EUR
MO Nova Gorica (tudi daljinsko ogrevanje)	10.223 EUR
MO Velenje (tudi plin in vročevod)	9.481 EUR
MO Ptuj	7.748 EUR
<b>MO Murska Sobota (predlog v obravnavi)</b>	<b>5.385 EUR</b>
<b>MO Murska Sobota (sedanji odlok, rev. na 1.1.21)</b>	<b>4.707 EUR</b>

Primerjava z ostalimi občinami v okolici:

Občina Cankova	6.273 EUR (*, rev. faktor 1,3029)
Občina Tišina	5.598 EUR (*, rev. faktor 1,279)
Občina Ljutomer	5.486 EUR (*pripravljajo nov odlok)
Občina Beltinci	4.962 EUR (*, rev. faktor 1,2536 )
Občina Moravske Toplice	4.928 EUR (*)

(\*) nobena od navedenih bližnjih občin še nima usklajenega odloka o komunalnem prispevku z veljavnim pravnim redom. Za Občino Ljutomer vemo, da ima v pripravi nov odlok. Vse vrednosti so revalorizirane na 1.1.21, saj je revalorizacija predvidena z Uredbo in jo občine tudi imajo v svojih odlokih, vendar pa za Beltince, Cankovo in Tišina dopuščamo možnost, da dejansko niso izvajale revalorizacije in obstaja možnost odstopanj od uradnih podatkov. Občini Ljutomer in Moravske Toplice imata revalorizirane zneske in podatki držijo.

Po raziskavi MOP (l. 2018) glede višine komunalnega prispevka je Mestna občina Murska Sobota pristala na **117. mestu med 161. analiziranimi občinami**. Časovna oddaljenost je v vmesnem času poskrbela, da so nekatere občine spremenile svoje odloke, v grobem pa je vrstni red tudi danes zelo podoben.

## **FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE**

Finančna sredstva za izdelavo odloka zagotovi naročnik Mestna občina Murska Sobota.

## **PRIPRAVLJAVEC AKTA**

Akt je pripravilo podjetje Espri d.o.o. iz Novega Mesta.

## **Poročilo o sodelovanju javnosti pri pripravi odloka**

Zaradi večje legitimnosti sprejetih splošnih aktov občine in vključitve občanov, njihovih organizacij, ter strokovne in druge javnosti v pripravo predlogov splošnih aktov občine, bo osnutek odloka skladen:

- z določili Dodatnega protokola k evropski listini lokalne samouprave o pravici do sodelovanja pri vprašanjih lokalne oblasti (Uradni list RS – Mednarodne pogodbe, št. 2/2011),
- s Smernicami za sodelovanje s strokovno in z drugimi zainteresiranimi javnostmi, ki so sestavni del Resolucije o normativni dejavnosti (Uradni list RS, št. 95/2009),
- z 10. členom Zakona o dostopu do informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 51/06 – Uradno prečiščeno besedilo, 117/2006 – ZDavP-2, 23/2014, 50/2014, 19/15 – odl. US, 102/15 in 7/18)

- z 10. členom Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 24/2016), ki je bil objavljen na spletnih straneh MOMS, v katalogih informacij javnega značaja pa najpozneje sedem (7) dni pred sejo mestnega sveta, na kateri bo izvedena splošna razprava, s pozivom javnosti, da v roku tridesetih (30) dni na način, določen z objavo, sporoči morebitne pripombe in predloge.

Pripombe in predloge je v skladu s prejšnjim odstavkom možno podati na: [mestna.obcina@murska-sobota.si](mailto:mestna.obcina@murska-sobota.si). Predlog oziroma osnutek predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega Mestna občina Murska Sobota ne jamči odškodninsko ali kako drugače. Predlagane rešitve v predlogu ali osnutku predpisa ne bodo nujno del sprejetega predpisa (6. točka 7. člena Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja).

Obširnejšo razlago odloka bo na seji Mestnega sveta podal izdelovalec akta, mag. Blaž Malenšek, Espri d.o.o. iz Novega mesta.

**Mestnemu svetu predlagamo, da sprejme:**

***Predlog Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Mestne občine Murska Sobota) predloženi obliki in vsebini v II. obravnavi.***

**OBSEG GRADIVA ZA OBRAVNAVO NA MESTNEM SVETU**

- Predlog Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Mestne občine Murska Sobota z obrazložitvijo posameznih členov – II. obravnavi;
- Obrazložitev Mestne uprave MOMS;

Pripravili:

Oddelek za okolje in prostor, Mestna občina Murska Sobota ter izdelovalec akta: Espri d.o.o. iz Novega Mesta.

