

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 sprememb glede na I. obravnavo

1. Predlaga se manjše povišanje komunalnega prispevka glede na veljavne podlage za odmero komunalnega prispevka. Osnutek odloka je predvideval povišanje v povprečju 24%, predlog odloka v obravnavi v drugem branju predvideva povišanje v povprečju 10%.
2. Iz komunalne opreme za katero se odmerja komunalni prispevek se izloči javne površine, saj na območju občine niso enakomerno porazdeljene.
3. Spreminja se prispevna stopnja kot posledica spremembe višine povišanja komunalnega prispevka.

obstoječa komunalna oprema	p_{sz}
cestno omrežje (CES _o)	0,43 (43 %)
kanalizacijsko omrežje (KAN _o)	0,97 (97 %)
vodovodno omrežje (VOD _o)	0,82 (82 %)

4. Predlaga se sprememba faktorjev namembnosti:

CC-SI - klasifikacijska raven			F_n (VELJAVNI ODLOK)	F_n (PREDLOG ODLOKA)
Stavbe	111	Enostanovanjske stavbe	1,00	0,90
	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	1,05
	1230	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	1,10 – 1,30	1,30
	1251	Industrijske stavbe	1,10	0,95
	1252	Rezervoarji, silosi in skladišča	0,70	0,70
	126	Stavbe splošnega družbenega pomena	0,70	0,60
	127	Druge nestanovanjske stavbe	0,70	0,50
		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

5. Predlaga se oprostitev plačila komunalnega prispevka za nestanovanjske kmetijske stavbe (CC-SI: 1271) v višini 9%.

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	
		300	400	500	1000	2000	4000	700	14000	
0,6	0,4	10.857,90 €	15.381,85 €	19.905,80 €	30.043,48 €	60.086,96 €	113.660,44 €	42.524,92 €	381.527,84 €	
0,5	0,5	11.310,75 €	15.834,88 €	20.359,00 €	34.840,40 €	69.680,80 €	133.933,70 €	42.300,35 €	455.198,20 €	
0,7	0,3	10.405,05 €	14.928,83 €	19.452,60 €	25.246,56 €	50.493,12 €	93.387,18 €	42.749,49 €	307.857,48 €	

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

Višina komunalnega prispevka po predlaganemu odloku

	GP	BTP		Fn	CESTA	KANALIZACIJA	VODOVOD	SKUPAJ
predlog odloka	500	180	stanovanjska hiša	0,9	3.553,09 €	2.173,77 €	2.461,64 €	8.188,50 €
	2400	4000	večstanovanjska hiša	1,3	62.694,00 €	34.027,60 €	42.640,00 €	139.361,60 €
	5000	3000	poslovni objekt	1,05	51.320,50 €	29.900,25 €	35.280,50 €	116.501,25 €
	1000	200	industrijski objekt	0,95	5.723,30 €	3.632,65 €	3.989,30 €	13.345,25 €
	6000	1400	nestanovanjski kmetijski objekt	0,5	29.799,00 €	19.448,50 €	20.869,00 €	63.806,02 €
	2000	1000	kinodvorana	0,6	13.717,00 €	8.439,00 €	9.512,00 €	31.668,00 €
odmera po uradni dolžnosti (tloris hiše: 100 m2) stavbišče x 2,5	0	50	prizidek k stanovanjski hiši	0,9	464,40 €	240,08 €	313,65 €	1.018,13 €
	250	200	stanovanjska hiša	0,9	2.798,23 €	1.615,05 €	1.920,85 €	6.334,13 €

upoštevana oprostitev v višini 9%

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 m2) stavbišče x 1,5 oz. 2,5	500	180	stanovanjska hiša	4.363,50 €	7.298,59 €	8.188,50 €	889,91 €	+ 12,19 %
	2400	4000	večstanovanjska hiša	57.636,00 €	121.478,32 €	139.361,60 €	17.883,28 €	+ 14,72 %
	5000	3000	poslovni objekt	57.675,00 €	114.852,74 €	116.501,25 €	1.648,51 €	+ 1,44 %
	1000	200	industrijski objekt	6.855,00 €	11.806,05 €	13.345,25 €	1.539,20 €	+ 13,04 %
	6000	1400	nestanovanjski kmetijski objekt	43.470,00 €	64.057,87 €	63.806,02 €	-251,85 €	-0,39 %
	2000	1000	kinodvorana	20.730,00 €	28.795,62 €	31.668,00 €	2.872,38 €	+ 9,98 %
	0	50	prizidek k stanovanjski hiši	585,00 €	996,83 €	1.018,13 €	21,30 €	+ 2,14 %
	150 oz. 250	200	stanovanjska hiša	3.017,25 €	5.100,32 €	6.334,13 €	1.233,81 €	+ 24,19 %

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: 6000 m² ter BTP: 1400 m².

OBČINA	ENOSTANOVANJSKI OBJEKT [€]	POSLOVNI OBJEKT [€]	KMETIJSKI OBJEKT [€]	FAKTOR RAZMERJA ENOSTANOVANJSKI OBJEKT	FAKTOR RAZMERJA POSLOVNI OBJEKT	FAKTOR RAZMERJA KMETIJSKI OBJEKT
Šenčur	8.189	116.501	63.806	1	1	1
Kranj	11.799	184.770	47.580	1,44	1,59	0,75
Medvode	10.943	158.376	41.593	1,34	1,36	0,65
Škofja Loka	7.832	136.842	26.644	0,96	1,17	0,42
Grosuplje	13.774	233.760	61.180	1,68	2,01	0,96
Domžale	12.087	205.230	97.636	1,48	1,76	1,53
Kamnik	7.619	112.645	59.570	0,93	0,97	0,93
Radovljica	10.592	143.920	89.742	1,29	1,24	1,41
Jesenice	10.789	132.418	95.401	1,32	1,14	1,50
Cerklje	7.424	118.672	75.499	0,91	1,02	1,18
Preddvor	9.770	128.900	15.856	1,19	1,11	0,25
Naklo	6.380	56.540	30.910	0,78	0,49	0,48

Odloki pripravljene na podlagi ZUreP-2

Odloki pripravljene na podlagi ZPNacrt

Odloki v postopku sprejemanja

