



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPAN

Številka: 007-28/07

Datum: 30. 4. 2012

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE PTUJ

Zadeva: **Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o komunalnem prispevku Mestne občine Ptuj**

Na podlagi 23. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07) in v skladu s 76. členom Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 12/07 in 1/09) predlagam mestnemu svetu v obravnavo in sprejem Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o komunalnem prispevku Mestne občine Ptuj.

Dr. Štefan ČELAN,
župan Mestne občine Ptuj

Priloge:

- predlog odloka z obrazložitvijo,
 - Odlok o komunalnem prispevku Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07, 14/07, 2/10 in 7/11 – NPB) in
 - Opozorilo Ministrstva za okolje in prostor z dne 8. 3. 2012.
-

PREDLOG
Maj 2012

Na podlagi 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07), Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP (106/10 popr.) in 43/11-ZKZ-C) in Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na svoji ___ seji, dne ___ sprejel

ODLOK
o spremembah in dopolnitvah Odloka o komunalnem prispevku
Mestne občine Ptuj

1. člen

V Odloku o komunalnem prispevku Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07, 14/07, 2/10 in 7/11; v nadaljevanju: odlok) se črta drugi odstavek 3. člena.

2. člen

Šesti odstavek 5. člena se spremeni tako, da glasi:

"(6) Višina komunalnega prispevka se določi po naslednji formuli:

$$KP = (Dpi * Cpi * \text{površina parcele} + Dti * Cti * \text{neto tlorisna površina objekta} * Kdej) * i$$

pri čemer je:

KP - komunalni prispevek

Dpi - delež površine parcele pri izračunu (faktor znaša 0,5 - $Dpi + Dti = 1$)

Cpi - cena opremljanja glede na površino parcele

Dti - delež neto tlorisne površine pri izračunu (faktor znaša 0,5 - $Dpi + Dti = 1$)

Cti - cena opremljanja glede na neto tlorisno površino objekta

Kdej - faktor dejavnosti (navedeni v tabeli)

i - letni povprečni indeks v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)

Faktorji Cpi, Cti, Dpi in Dti so določeni v odloku o programu opremljanja zemljišč za gradnjo, ki velja za obravnavano zemljišče in objekt."

3. člen

8. člen se črta.

Prehodna in končna določba

4. člen

Postopki, ki so bili pričeti pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo v skladu z dosedanjjo ureditvijo.

5. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj.

Številka: 007-28/07

Datum:

Obrazložitev

Osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o komunalnem prispevku je Mestni svet Mestne občine Ptuj (v nadaljevanju: mestni svet) obravnaval na prejšnji seji, dne 23. 4. 2012.

V okviru razprave je bilo podanih nekaj pobud in predlogov, ki jih povzemamo v nadaljevanju ter hkrati podajamo odgovore. Ker je razprava o vsebini predmetnega odloka potekala združeno z razpravo o osnutku Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju Mestne občine Ptuj, podajamo v okviru spodnje obrazložitve tudi odgovore, ki se sicer nanašajo na vprašanja, povezana z navedenim odlokom.

Samo besedilo predloga Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o komunalnem prispevku Mestne občine Ptuj glede na osnutek tega odloka ne vsebuje sprememb.

1. Na seji Odbora za finance, Odbora za okolje in prostor ter na seji mestnega sveta je bila podana pobuda, da se predlagana ukinitiv olajšave za mlade družine nadomesti s subvencioniranjem gradnje oziroma reševanja prvega stanovanjskega problema mladim družinam. Ker prostorska zakonodaja umestitve takšne olajšave v okviru odloka o komunalnem prispevku ne dopušča, bo zadeva obravnavana ločeno, na eni izmed prihodnjih sej mestnega sveta, po natančni proučitvi zakonskih možnosti, izdelavi analize finančnih posledic in določitvi meril in kriterijev za dodeljevanje subvencij, ki bodo v največji meri zagotavljali pravično in enakopravno obravnavo.

Ob navedenem je potrebno upoštevati tudi, da je področje subvencioniranja reševanja prvega stanovanjskega problema mladih družin od leta 2006 urejeno na ravni države, saj takšne subvencije dodeljuje Stanovanjski sklad Republike Slovenije, neposredno na podlagi Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Uradni list RS, št. 96/07-uradno prečiščeno besedilo). V skladu z navedenim zakonom se subvencije dodeljujejo mladim družinam za prvi nakup, gradnjo, rekonstrukcijo, spremembo namembnosti ali najem stanovanja. Pri dodeljevanju subvencij se upoštevajo dohodki za predpreteklo koledarsko leto, ki ne smejo presežati z zakonom določenih mej. Subvencije se dodeljujejo na podlagi javnega poziva, ki ga objavi Stanovanjski sklad Republike Slovenije, vsako leto najpozneje do 30. junija.

Glede na dejstvo, da je v sklopu varčevalnih ukrepov Zakona o uravnoteženju javnih financ predvidena ukinitvev navedenih subvencij, je tudi smiselno, da se s kakršnokoli lokalno ureditvijo tega področja počaka do sprejetja varčevalnih ukrepov na državni ravni.

2. V okviru razprave na seji mestnega sveta je kot ena izmed možnosti nadomestitve olajšave za mlade družine bilo predlagano, da se mladim družinam subvencionirajo stroški, ki so vezani na javne službe (voda, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča). Zaradi pobude, predstavljene v prvi točki, smo se odločili prvotno rešitev poiskati v obliki subvencioniranja gradnje oziroma reševanja prvega stanovanjskega problema mladim družinam. Hkrati pa predlagano olajšavo glede nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča predvideva že sam Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84 (32/85 popr.), 33/89 in Uradni list RS, št. 24/92-odl.US, 29/95-ZPDF, 44/97-ZSZ, 27/98-odl.US, 120/06-odl.US in 21/07-odl.US; v nadaljevanju: ZSZ) v 59. členu, ki navedene olajšave oziroma oprostitve sicer ne omejuje zgolj na mlade družine ter Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj št. 10/00, 9/01, 12/02, 11/03, 6/04, 12/04, 13/05, 12/07, 12/08, 12/09, 14/10 in 11/11). V skladu z navedenim členom ZSZ, se nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na lastno zahtevo za dobo pet let oprosti občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča po določbah tega zakona. Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v 8. členu zraven olajšav, ki jih navaja ZSZ, določa še dodatne olajšave.

3. Na seji mestnega sveta je bil podan tudi predlog, da se razmisli o znižanju faktorja za večstanovanjske gradnje in sicer iz trenutnega 1,0 na 0,7.

Po preučitvi finančnih posledic predlaganega znižanja faktorja smo se odločili, da faktorja dejavnosti za večstanovanjske stavbe v tej fazi ne bomo spreminjali, saj izpad prihodkov občine zaradi predlaganega znižanja ne bi bil sorazmeren s pozitivnim učinkom za končne uporabnike, torej predvsem kupce stanovanj. Pri sami vrednosti posameznega stanovanja bi se predlagano znižanje izražalo v precej manjši meri, kot bi bil dejanski izpad prihodkov Mestne občine Ptuj.

Hkrati je bila tabela s faktorji dejavnosti revidirana in spremenjena v preteklem letu, ko je bila sprejeta odločitev, da se iz vrednosti 1,0 na 0,7 zniža faktor dejavnosti za enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe, medtem ko se je za večstanovanjske stavbe ohranil faktor dejavnosti v višini 1,0.

4. Na seji Odbora za okolje in prostor je bil sprejet sklep, da se ponovno pristopi k ugotavljanju in revidiranju izračuna vrednosti komunalne infrastrukture, pobuda pa je bila podana tudi na seji mestnega sveta. Hkrati so bila na seji mestnega sveta zastavljena vprašanja v zvezi z zadnjim vrednotenjem komunalne infrastrukture, kdo je ovrednotil infrastrukturo, ali obstaja kakšna posebna metodologija in ali imajo vse občine enako metodologijo.

Osnova za izračun komunalnega prispevka je Program opremljanja zemljišč za gradnjo v Mestni občini Ptuj, ki ga je leta 2007 izdelal CHRONOS d.o.o. iz Domžal. Program opremljanja je bil pripravljen v skladu z določbami Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju: zakon) in Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (v nadaljevanju: uredba). Delovni postopek priprave programa opremljanja je naslednji:

1. Za celotno področje Mestne občine Ptuj je potrebno zagotoviti več sklopov podatkov:

- iz uradnih evidenc, ki jih vodi Geodetska uprava RS (podatki iz registra prostorskih enot, katastra, DOF, REN...),
 - pridobiti kvalitetne grafične, atributivne in numerične podatke za vse vrste občinske gospodarske javne infrastrukture, predvsem komunalne opreme,
 - evidence, ki se nanašajo na področje poselitve oziroma stavbnih zemljišč, kot so definirana za evidenco veljavnih prostorskih izvedbenih aktov,
 - vsi podatki o omejitvah vseh vrst pri poseganju v prostor (varovalni in varstveni režimi posameznih vrst...),
2. V drugem koraku se evidentira in valorizira občinska gospodarska javna infrastruktura ter določi tista, ki je v občinskem načrtu razvojnih programov za tekoče naslednje leto. Gre za komunalno opremo, ki je predmet programa opremljanja in za katero bodo določene podlage za odmero komunalnega prispevka.
 3. V tretjem koraku se za posamezne vrste komunalne opreme določijo obračunska območja.
 4. Sledi izdelava evidence parcel na območjih in zemljišč za poselitev ter izdelava evidenc neto tlorisnih površin objektov na območjih za poselitev tako, da je omogočena njihova kvantifikacija na obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme.
 5. Opravi se vrednotenje oziroma izračun skupnih stroškov posameznih vrst komunalne opreme po obračunskih območjih. Izbor metode vrednotenja je odvisen od stanja ustreznih evidenc in podatkov v občini. Vrednotenje je možno izvesti na podlagi ene od naslednjih možnosti:
 - na podlagi dejanskih stroškov investicije,
 - na podlagi investicijske dokumentacije projekta ali na osnovi sredstev, ki so v proračunu občine rezervirani za dograditev projekta v tekočem ali naslednjem letu,
 - na podlagi evidenc poslovnih knjig, ki jih vodijo neposredni proračunski porabniki,
 - na podlagi stroškov, ki so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob gradnji nove opreme, ki je po zmogljivostih in namenu podobna obstoječi ter zagotavlja podobno raven oskrbe (uporabili v Mestni občini Ptuj).Običajno se uporabi kombinacija večih možnosti, paziti pa je treba, da so stroški časovno primerljivi oz. vrednoteni na isto časovno izhodišče (npr. vsi na 31. 12. 2007).
 6. Sledi določitev stroškov posameznih vrst komunalne opreme na obračunskih območjih. Predpis zahteva, da se delež, ki ga v skupnih stroških predstavljajo obračunski stroški, določi po vrstah komunalne opreme na nivoju cele občine. To pomeni, da se delež razlikuje po vrstah komunalne opreme, ne sme pa se razlikovati za isto vrsto komunalne opreme po obračunskih območjih.
 7. V naslednjem koraku se obračunski stroški posameznih vrst komunalne opreme po obračunskih območjih preračunajo na ustrezno enoto mere kot eno od podlag za odmero komunalnega prispevka. Izračunajo se :
 - stroški opremljanja m² parcele s posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju (Cpi),
 - stroški opremljanja m² neto tlorisne površine objektov s posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju (Cti).
 8. Sledi priprava oziroma določitev podlag za odmero komunalnega prispevka v skladu z uredbo in pravilnikom vključno s podrobnejšimi merili za odmero komunalnega prispevka. Pripravijo se testni izračuni komunalnega prispevka za različno velike objekte na različno velikih parcelah za različne dejavnosti z različno komunalno opremo na različnih obračunskih območjih. (CHRONOS je navedeno predstavil na MS) in v tej fazi smo sprejeli razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (Dpi, Dti =0,5) in določili faktorje dejavnosti.
-

9. V zadnjem koraku, ko je opravljeno predhodno strokovno delo in sprejmejo ustrezne odločitve se pripravi odlok o programu opremljanja, ki je podlaga za odlok o komunalnem prispevku.

Iz opisa celotnega postopka je razvidno, da gre za večmesečno delo pripravljavcev programa opremljanja in da vsak poseg v cene komunalnega prispevka pomeni pripravo novega Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju Mestne občine Ptuj, kar pomeni velike stroške (cca. 20.000,00 EUR), glede na predstavljene metode vrednotenja infrastrukture, pa novi program opremljanja ne bi zagotovil nižje cene za posamezno infrastrukturo. Pred sprejetjem odločitve o pristopu k ponovnemu vrednotenju infrastrukture je zato potrebno upoštevati vsa navedena dejstva. Glede na trajanje in obseg postopka vrednotenja in rok, ki ga je Mestni občini Ptuj postavilo Ministrstvo za okolje in prostor, pa novega vrednotenja tudi ni mogoče vključiti v trenutne spremembe Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju Mestne občine Ptuj.

Na podlagi navedenega predlagam Mestnemu svetu Mestne občine Ptuj sprejem Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o komunalnem prispevku Mestne občine Ptuj.

Pripravili:
Marijana Nikšič Zorko
Adela Vaupotič

Dr. Štefan ČELAN,
župan Mestne občine Ptuj