

I. Naslov

Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Šentrupert

II. Uvod

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. 20/2019), ki je pričela veljati 30. 3. 2019.

Zakonodaja določa, da morajo občine sprejeti podlage za odmero komunalnega prispevka za celotno območje občine, v nasprotnem primeru Občina Šentrupert:

- pri obračunavanju komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo 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,
- nima pravne podlage za sklepanje pogodb o opremljanju z zainteresiranimi investitorji v gradnjo nove komunalne opreme,
- nima 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 opremljena; opremljena z obstoječo komunalno opremo. Občina Šentrupert 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 Šentrupert ne predstavlja dodatnih finančnih obremenitev. Na podlagi sprejetega odloka se pričakuje prilive v občinski proračun, v kolikšni višini je trenutno še nemogoče določiti, saj so prilivi posledica novogradenj na opremljenih stavbnih zemljiščih.

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

III. Obrazložitev

Spremembe med prvi in drugo obravnavo

Pobuda za povišanje oprostitve za nestanovanske kmetijske stavbe

Po 20. redni seji Občinskega sveta je bila podana pobuda za zvišanje oprostitve za nestanovanske stavbe (CC-SI: 1271) iz 15% na 80%.

Obrazložitev zvišanja oprostitve je bila: Razlog znižanega plačila za 80% je v tem, da je razvoj kmetijstva zaradi vedno večjih stroškov in vedno nižjih prihodkov počasen ter manj perspektiven, kot razvoj v nekaterih drugih panogah, zato si ne želimo, da bi visok komunalni prispevek pri gradnji kmetijskih objektov še dodatno onemogočal razvoj.

Odgovor pripravljavca:

Kmetijski objekti so v primerjavi z ostalimi objekti najnižje vrednoteni (faktor namembnosti je določen v višini 0,7). V primerjavi s stanovanjskimi objekti je le-ta 30 odstotnih točk nižji oz. od ostalih poslovnih dejavnosti 60 odstotnih točk nižji. Pri izračunu komunalnega prispevka to pomeni za enako velike objekte na enako veliki gradbeni parceli cca. 20 % nižji komunalni prispevek od stanovanjskih objektov oz. 40 % nižjega od poslovnih objektov. Če dodamo že predlagano oprostitve v višini 15 %, se to razmerje še poveča, in sicer na 30 % nižji komunalni prispevek od stanovanjskih objektov oz. 50 % nižjega od poslovnih objektov. Za razvoj kmetijstva se lahko pridobi tudi podpora v obliki neposrednih plačil (npr. Skupna kmetijska politika v okviru EU).

Predlog se ne upošteva.

1. sprememba

V 11. členu se iz oprostitve v kategoriji 1271 - nestanovanske kmetijske stavbe izloči stavbe za spravilo pridelka (CC-SI: 12713), kamro spadajo vinske kleti, zidanice in podobne stavbe za spravilo pridelka. Spremembe obarvane z rdečo barvo:

11. člen

(občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se ne odmeri za gradnjo neprofitnih stanovanj in za gradnjo posameznih vrst stavb, ki so v javnem interesu in katerih investitor je Občina Šentrupert in so namenjene za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo, muzeje, knjižnice, opravljanje obredov in šport.

(2) Plačila komunalnega prispevka se oprosti za gradnjo:

- nestanovanjskih kmetijskih stavb (CC-SI: 1271), **razen stavb za spravilo pridelka (CC-SI: 12713)**, v višini 15 %
- gasilskih domov (ki spadajo v CC-SI: 1274) v višini 80 %

2. sprememba

Dopolni se 12. člen odloka, ki navaja pretekla vlaganja. ZUreP-2 definira nadomestno gradnjo in za bolj jasno opredelitev se 12. člen spremeni (spremembe obarvane z rdečo barvo):

12. člen

(upoštevanje preteklih vlaganj)

(1) Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se v celoti upoštevajo pretekla vlaganja v primeru odstranitve in gradnje novega objekta **(nadomestna gradnja)**. V

tem primeru se pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo smiselno uporabijo določbe 3. odstavka 10. člena tega odloka.

(2) Pri uveljavljanju preteklih vlaganj je zavezanec dolžan predložiti dokazila o odstranjenem objektu.

(3) O upoštevanju predloženih dokazil iz prejšnjega odstavka odloči pristojni občinski organ.

Splošna obrazložitev

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

Skladno z zakonodajo je sprejem podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo obvezno, če želi občina imeti možnost odmere komunalnega prispevka novograditeljem na opremljenih zemljiščih, sklepanje 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 določeni na podlagi skupnih stroškov obstoječe komunalne opreme, ki so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob izgradnji nove komunalne opreme, ki je po zmogljivostih in namenu primerljiva z obstoječo in obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju.

Pri določitvi vrednosti posamezne komunalne opreme so bili osnovni parametri vrednotenja:

- Omrežje cest: ocena stroškov na podlagi primerljivi stroškov gradnje cest v občini ter izpis iz evidence osnovnih sredstev občine Šentrupert,
- Omrežje vodovoda: izpis iz evidence osnovnih sredstev občine Šentrupert,
- Omrežje kanalizacije: izpis iz evidence osnovnih sredstev občine Šentrupert,
- Objekti ravnanja z odpadki: izpis iz evidence osnovnih sredstev občine Šentrupert,
- Javne površine: izpis iz evidence osnovnih sredstev občine Šentrupert.

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 Šentrupert so to kanalizacija, vodovod in komunalni odpadki,
- 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 Šentrupert ni takih omrežij,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine - v primeru občine Šentrupert so to občinske ceste in javne površine.

Merila za odmero komunalnega prispevka

Občina ima v sklopu priprave podlag za odmero komunalnega prispevka možnost sama določiti merila za odmero komunalnega prispevka s pomočjo podrobnejših meril:

Delež gradbene parcele in bruto tlorisne površine objekta

Razmerje med obremenitvijo gradbene parcele in velikostjo/površino objekta (znotraj razmerja 70% / 30% - 30% / 70%),

Razmerje gradbene parcele in BTP se ohranja enako kot v veljavnem odloku: 0,3 : 0,7

Faktor namembnosti

Faktor namembnosti 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.

Predlaga se ohranitev faktorjev namembnosti glede na trenutno veljavni odlok:

CC-SI - klasifikacijska raven področja	CC-SI - klasifikacijska raven razreda		F _n (obstoječi odlok)	F _n (predlog odloka)
STAVBE	111	Enostanovanjske stavbe	0,9	1,0
	1121	Dvostanovanjske stavbe	1,0	1,0
	1122	Tri- in večstanovanjske stavbe	1,1	1,2
	1130	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	1,1	1,1
	1211	Hotelske in podobne gostinske stavb	1,3	1,3
	1212	Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	1,3	1,3
	122	Poslovne in upravne stavbe	1,1	1,3
	123	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	1,3	1,3
	1241	Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe	1,2	1,3
	1242	Garažne stavbe	0,7	0,7
	125	Industrijske in skladiščne stavbe	0,7	0,8
	126	Stavbe splošnega družbenega pomena	0,9	0,9
	1271	Nestanovanjske kmetijske stavbe	0,7	0,7
	1272	Obredne stavbe	0,7	0,7
	1273	Kulturna dediščina, ki se ne uporablja za druge namene	0,7	0,7
	1274	Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje	0,7	0,7
GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI			-	0,3
DRUGI GRADBENI POSEGI			-	1,0

Preglednica prikazuje vpliv faktorja namembnosti na višino komunalnega prispevka v odvisnosti od površine gradbene parcele in BTP:

F _n	500	1000	500	5000	GP ¹
----------------	-----	------	-----	------	-----------------

¹ GP: gradbena parcela

	180	200	180	1500	BTP ²
0,5	4.628,00 €	6.738,17 €	4.628,00 €	41.559,08 €	
0,6	5.194,51 €	7.367,63 €	5.194,51 €	46.280,02 €	
0,7	5.761,03 €	7.997,09 €	5.761,03 €	51.000,96 €	
0,8	6.327,54 €	8.626,55 €	6.327,54 €	55.721,89 €	
0,9	6.894,05 €	9.256,00 €	6.894,05 €	60.442,83 €	
1	7.460,56 €	9.885,46 €	7.460,56 €	65.163,77 €	
1,1	8.027,08 €	10.514,92 €	8.027,08 €	69.884,70 €	
1,2	8.593,59 €	11.144,38 €	8.593,59 €	74.605,64 €	
1,3	9.160,10 €	11.773,84 €	9.160,10 €	79.326,57 €	

² BTP: bruto tlorsna površina objekta

Računski faktor

Glede na državne predpise je treba pri odmeri komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti (odmera komunalnega prispevka obstoječim objektom, ki se dodatno opremljajo s komunalno opremo s katero do tedaj niso bili opremljeni) ter za objekte, ki se legalizirajo, za površino gradbene parcele upoštevati površino, ki se določi kot zmnožek površine pod stavbo (stavbišče oz. fundus objekta) in računskega faktorja površine (F_p), ki se lahko določi v razponu 1,5 - 4.

Predlagani računski faktorji:

CC-SI - klasifikacijska raven področja	CC-SI - klasifikacijska raven razreda		F _p (predlog odloka)
STAVBE	111	Enostanovanjske stavbe	3
	1121	Dvostanovanjske stavbe	3
	1122	Tri- in večstanovanjske stavbe	3
	1130	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	3
	1211	Hotelske in podobne gostinske stavb	3
	1212	Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	3
	122	Poslovne in upravne stavbe	3
	123	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	3
	1241	Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe	3
	1242	Garažne stavbe	3
	125	Industrijske in skladiščne stavbe	3
	126	Stavbe splošnega družbenega pomena	3
	1271	Nestanovanjske kmetijske stavbe	2,5
	1272	Obredne stavbe	2,5
	1273	Kulturna dediščina, ki se ne uporablja za druge namene	3
	1274	Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje	3

Preglednica prikazuje vpliv računskega faktorja pri določitvi gradbene parcele in posledično na višino komunalnega prispevka:

Fp	100	150	180	1500	tloris objekta
	200	200	400	1500	BTP
1,5	6.203,76 €	6.473,07 €	12.299,79 €	50.567,91 €	
2	6.383,30 €	6.742,39 €	12.622,96 €	112.373,13 €	
2,5	6.562,84 €	7.011,70 €	12.946,14 €	135.977,81 €	
3	6.742,39 €	7.281,02 €	13.269,32 €	159.582,50 €	
3,5	6.921,93 €	7.550,34 €	13.592,50 €	183.187,18 €	
4	7.101,48 €	7.819,65 €	13.915,68 €	206.791,86 €	

Prispevna stopnja zavezanca

Prispevna stopnja zavezanca za posamezne vrste komunalne opreme so določene tako, da se je določila višina drugih virov financiranja komunalne opreme (financiranje, ki ne predstavlja komunalnega prispevka) ter na podlagi razmerja s skupnimi stroški izračunal količnik.

KOMUNALNA OPREMA	SKUPNI STROŠKI [€]	DRUGI VIRI [€]	RAZLIKA DO SKUPNIH STROŠKOV [€]	PRISPEVNA STOPNJA
Omrežje cest	43.289.405,00	15.151.291,68	28.138.113,00	0,6500
Omrežje kanalizacije	2.370.049,00	1.896.038,98	474.010,00	0,2000
Omrežje vodovoda	1.942.299,00	271.921,84	1.670.377,00	0,8600
Objekti ravnanja z odpadki	450.951,00	-	450.951	1,0000
Javne površine	199.755,00	-	199.755	1,0000

Višina komunalnega prispevka

Komunalni prispevek je namenski prihodek občine, ki je namenjen gradnji komunalne opreme. Glede na pretekle investicije v Občini Šentrupert se predlaga povišanje komunalnega prispevka v povprečju med 8-10 %. Skladno z novo zakonodajo pri bodočih odmerah komunalnega prispevka ne bo več indeksacije cen, kar pomeni, da bo s tem odlokom sprejeta podlaga enaka (do naslednje morebitne spremembe odloka).

Občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka

S predlogom odloka se predlaga oprostitve za gradnjo:

- neprofitnih stanovanj ter za objekte, kjer je investitor Občina Šentrupert 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%,
- nestanovajske kmetijske stavbe (CC-SI: 1271) v višini 15%,
- gasilski domovi (CC-SI: 1274) v višini 80%.

Primeri izračunov komunalnega prispevka na območju občine Šentrupert

1. Prikaz odmere po veljavnem odloku iz leta 2014 (indeksirane vrednosti na današnji dan)

	GP	BTP		Fn	CESTA	KANALIZACIJA	VODOVOD	KOM	JP	SKUPAJ
veljavni odlok NTP -> BTP (0,83)	500	180	stanovanjska hiša	0,9	6.225,97 €	670,29 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	6.896,27 €
	2400	4000	večstanovanjska hiša	1,1	138.775,01 €	15.258,27 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	154.033,28 €
	5000	3000	poslovni objekt	1,1	112.761,00 €	12.287,26 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	125.048,27 €
	4000	3000	industrijski objekt	0,7	73.976,26 €	8.034,85 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	82.011,11 €
	6000	1400	nestanovanjski kmetijski objekt	0,7	45.733,60 €	4.839,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	50.572,79 €
	2000	1000	knjižnica	0,9	32.479,09 €	3.518,83 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	35.997,91 €
Izboljšava komunalne opreme ³ Gradbeno inženirski objekt	0	50	prizidek k stanovanjski hiši	0,9	1.352,71 €	149,58 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.502,29 €
	150	200	stanovanjska hiša	0,9	5.817,71 €	637,86 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	6.455,57 €
	500	0	parkirišče	0	2.712,42 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.712,42 €

³Prikaz višine odmere po uradni dolžnosti, kjer se izračuna površina gradbene parcele kot stavbišče x 1,5. V izračunu je prikazan izračun za tloris hiše: 100 m²

2. Prikaz odmere po predlogu odloka

	GP	BTP		Fn	CESTA	KANALIZACIJ A	VODOVOD	KOM	JP	SKUPAJ	
predlog odloka	500	180	stanovanjska hiša	1	5.911,27 €	816,84 €	596,13 €	94,32 €	42,00 €	7.460,56 €	
	2400	4000	večstanovanjska hiša	1,2	126.890,40 €	17.118,24 €	12.765,84 €	2.023,20 €	890,40 €	159.688,08 €	
	5000	3000	poslovni objekt	1,3	111.674,75 €	15.209,70 €	11.245,70 €	1.781,10 €	787,50 €	140.698,75 €	
	4000	3000	industrijski objekt	0,8	71.318,52 €	9.753,60 €	7.184,78 €	1.137,60 €	504,00 €	89.898,50 €	
	6000	1400	nestanovanjski kmetijski objekt	0,7	41.400,36 €	5.845,54 €	4.184,31 €	661,02 €	297,50 €	44.530,42 €	upoštevana oprostitev -15%
	2000	1000	knjižnica	0,9	28.150,40 €	3.870,90 €	2.837,48 €	449,10 €	199,50 €	35.507,38 €	
Izboljšava komunalne opreme ⁴ Gradbeno inženirski objekt	0	50	prizidek k stanovanjski hiši	1	1.251,48 €	167,65 €	125,82 €	19,95 €	8,75 €	1.573,65 €	
	300	200	stanovanjska hiša	1	5.849,48 €	798,58 €	589,19 €	93,30 €	41,30 €	7.371,85 €	
	500	0	parkirišče	0,30	3.754,43 €	0,00 €	0,00 €	59,85 €	26,25 €	3.840,53 €	

⁴Prikaz višine odmere po uradni dolžnosti, kjer se izračuna površina gradbene parcele z računskim faktorjem; stavbišče x 3. V izračunu je prikazan izračun za tloris hiše: 100 m²

3. Primerjava vseh odmer komunalnega prispevka

	GP	BTP	vrsta objekta	VELJAVNI ODLOK	PREDLOG ODLOKA	RAZLIKA [€] predlog - veljavni	RAZLIKA [%] predlog - veljavni
Izboljšava komunalne opreme ⁵ Gradbeno inženirski objekt	500	180	stanovanjska hiša	6.896,27 €	7.460,56 €	564,29 €	+ 8,18 %
	2400	4000	večstanovanjska hiša	154.033,28 €	159.688,08 €	5.654,80 €	+ 3,67 %
	5000	3000	poslovni objekt	125.048,27 €	140.698,75 €	15.650,48 €	+ 12,52 %
	4000	3000	industrijski objekt	82.011,11 €	89.898,50 €	7.887,40 €	+ 9,62 %
	6000	1400	nestanovanjski kmetijski objekt	50.572,79 €	44.530,42 €	-6.042,37 €	-11,95 %
	2000	1000	knjižnica	35.997,91 €	35.507,38 €	-490,53 €	-1,36 %
	0	50	prizidek k stanovanjski hiši	1.502,29 €	1.573,65 €	71,35 €	+ 4,75 %
	300	200	stanovanjska hiša	6.455,57 €	7.371,85 €	916,27 €	+ 14,19 %
	500	0	parkirišče	2.712,42 €	3.840,53 €	1.128,11 €	+ 41,59 %

⁵Prikaz višine odmere po uradni dolžnosti, kjer se izračuna površina kjer se izračuna površina gradbene parcele kot stavbišče x 1,5 oz.. pri predlogu odloka z računskim faktorjem; stavbišče x 3. V izračunu je prikazan izračun za tloris hiše: 100 m²

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, kmetijski objekt gradbene parcele: 2000 m² ter BTP: 1200 m² in industrijski objekt gradbene parcele: 4000 m² ter BTP: 3000 m².

OBČINA	ENOSTANOVANJS KI OBJEKT [€]	POSLOVNI OBJEKT [€]	KMETIJSKI OBJEKT [€]	INDUSTRIJSKI OBJEKT [€]	RAZMERJE ENOSTANOVANJS KI OBJEKT	RAZMERJE POSLOVNI OBJEKT	RAZMERJE KMETIJSKI OBJEKT	RAZMERJE INDUSTRIJSKI OBJEKT
Šentrupert	7.461	140.699	44.530	89.899	100%	100%	100%	100%
Sevnica	7.979	105.254	39.874	81.888	107%	75%	90%	91%
Mokronog-Trebelno	7.073	119.378	46.599	87.718	95%	85%	105%	98%
Mokronog-Trebelno <i>predlog OS1 (julij 2021)</i>	7.279	121.448	38.157	99.104	98%	86%	86%	110%
Mirna	3.548	67.506	24.587	52.175	48%	48%	55%	58%
Litija	6.479	77.090	45.955	41.017	87%	55%	103%	46%
Trebnje	10.471	199.778	59.553	113.645	140%	142%	134%	126%

Primerjava odmere komunalnega prispevka z nekaterimi ostalimi občinami - grafični prikaz



