



Številka:

Datum: 19. 9. 2019

**OBČINSKEMU SVETU**

**OBČINE GORENJA VAS - POLJANE**

**ZADEVA:** Predlog osnutka Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Gorenja vas – Poljane – prva obravnava

**PРАВNA PODLAGA:** 218., 227. in 228. člen **Zakona o urejanju prostora** (Uradni list RS, št. 61/17); 21., 24., 25. in 27. člen **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. člen **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)

**PRIPRAVLJAVEC:** Občina Gorenja vas-Poljane  
dr. Kristina Knific, višja svetovalka

**NAMEN:** S sprejemom odloka se sprejme pravno podlago za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Gorenja vas-Poljane v smeri določb zgoraj navedenih pravnih podlag.

**PREDLOG SKLEPA:**

***Občinski svet Občine Gorenja vas – Poljane sprejme osnutek predloga Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Gorenja vas – Poljane v priloženi vsebini in ga daje v enomesečno javno obravnavo.***

Milan Janez Čadež, l.r.

Ž U P A N

## OBRAZLOŽITEV:

### 1. Razlogi za sprejem in ocena stanja

**Zakon o urejanju prostora** (Uradni list RS, št. 61/17, veljavnost od 1. 6. 2018; v nadaljevanju ZUreP-2) določa spremenjen sistem odmere komunalnega prispevka, ki med drugim loči komunalni prispevek za obstoječo in novo komunalno opremo. Predmetni odlok se nanaša le na obstoječo komunalno opremo.

**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, v nadaljevanju Uredba), ki je pričela veljati 30. 3. 2019. Uredba določa podrobnejšo vsebino programa opremljanja, vsebino odloka ter odmero in izračun komunalnega prispevka. **Rok za uskladitev obstoječih občinskih odlokov je 17. november 2019.**

Navedena predpisa določata, da se **z odlokom o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo mora določiti:**

- stroške obstoječe komunalne opreme,
- preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere in
- merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

**Stroške obstoječe komunalne opreme in preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere** se izračuna lahko **z elaboratom** za pripravo odloka **ali pa se povzame povprečne stroške opremljanja** za obstoječo komunalno opremo na enoto mere 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). V priloženem predlogu besedila odloka so le ti povzeti iz pravilnika.

### 2. Cilji in načela

Temeljni cilj sprejetja odloka je sprejem pravne podlage za obračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Gorenja vas-Poljane v smeri določb »novih državnih predpisov«.

### 3. Poglavitne rešitve odloka

Skladno ZUreP-2 in uredbo je lahko **predmet odloka** le določitev podlag za odmero komunalnega prispevka, oprostitev in upoštevanje preteklih vlaganj. **Ostalo predpisuje državna zakonodaja.**

Obstoječa **komunalna oprema ostaja enaka** kot je po trenutno veljavnem odloku. Pri javnih površinah je v predlogu odloka upoštevana le javna infrastruktura za zbiranje komunalnih odpadkov iz obstoječega odloka.

**Pomen izrazov** je enak kot v državnih predpisih.

**Stroški obstoječe komunalne opreme** v 4. členu so 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.

**Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dpo) in deležem površine objekta (Dto)** ostaja enako kot je v trenutno veljavnem odloku.

**Faktorji namembnosti objektov** za posamezne vrste objektov CC-SI so enaki kot je v trenutno veljavnem odloku.

**Računski faktor površine** za objekte brez znane površine gradbene parcele so na novo določeni v smeri določb OPN in obstoječega odloka. Računski faktor površine je aktualen za tiste objekte, kjer gradbena parcela ni določena (npr. legalizacija objekta izven zazidljivega območja). Faktor 3,94 je

določen kot povprečna vrednost količnikov minimalne površine gradbene parcele po OPN in površine parcele pod objektom na območju razpršene poselite in območju strnjenih naselij (razpršena poselitev:  $400 \text{ m}^2/120 \text{ m}^2 = 3,3$ ; strnjena poselitev:  $550 \text{ m}^2/120 \text{ m}^2 = 4,58$ ;  $(3,3+4,58)/2 = 3,94$ ). S faktorjem 3,94 se približamo obstoječi ureditvi odloka.

**Prispevna stopnja zavezanca mora biti za posamezno komunalno opremo na območju celotne občine enaka.** Predlagane vrednosti v predlogu odloka so izračunane na način, da ostaja komunalni prispevek za najpogostejši objekt - enostanovanjsko stavbo (NTP=  $180 \text{ m}^2$ , BTP=  $218 \text{ m}^2$ , A(parcele) =  $550 \text{ m}^2$ ) enak kot bi bil v primeru izračuna po obstoječem odloku (Priloga 1). Za ostale primere (različne površine parcel in neto tlorisnih površin) lahko pride do manjših razlik (Priloga 1, primer izračuna na najpogostejše primere).

Predlog odloka vsebuje tudi **upoštevanje preteklih vlaganj** v smeri, kot so bila upoštevana pri odmeri komunalnih prispevkov po obstoječem odloku s to razliko, da se pri odstranitvi obstoječega objekta in novi gradnji predlaga upoštevanje vrednosti obstoječe komunalne opreme največ do višini revaloriziranega zneska plačanega komunalnega prispevka za dotično komunalno opremo obstoječega objekta, ki je bil odmerjen z odločbo po uveljavitvi Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Gorenja vas – Poljane (Uradni list RS, št. 108/09, uveljavitev 12. 1. 2010), za ostale vrste stavb, za katere se odmerja komunalni prispevek, pa v višini **40 % vrednosti komunalne opreme obstoječe stavbe iz razlogov:**

**a) Nižjih preteklih vlaganj**

- V obračunskih stroških po obstoječem odloku je vključenih manj kot **40 % skupnih stroškov cest**. Življenjska doba cest je 20 let.
- Pri opreми objekta s kanalizacijskim in vodovodnim omrežjem so se v obdobju 2000 – 2008 zaračunavale priključnine. Zneski so bili pavšalni zneski, za del komunalne opreme. **Revalorizirana vrednost priključnin** (na dan 19. 9. 2019, priloga 1) za primer enostanovanjskega objekta znaša le **21% oz. 31% vrednosti obstoječe komunalne opreme enostanovanjske stavbe za vodovod oziroma kanalizacijo, če bi bila ta odmerjena danes.**

**b) Anomalije povezane z nadomestnimi gradnjami**

- Več objektov je bilo zgrajenih kot nadomestna gradnja.
- Ob načrtovanju (pred letom 2010) so se priključki nadomestnih gradenj pogosto prenesli iz starega objekta na novega. Star objekt se pogosto ni porušil in je ostal priključen na komunalno opremo (npr. vodovod).
- **Ob novogradnji naslednjega novega objekta investitorji uveljavljajo obstoječi objekt kot komunalno opremljen, kar pomeni, da iz naslova istega »starega objekta« dvakrat plačajo nižji znesek komunalnega prispevka.**
- Nadzora ni.

**c) Nižjih standardov komunalne opremljenosti**

- Standardi za opremo območij z infrastrukturo so se v zadnjem desetletju dvignili (npr. širše ceste, višji standardi opremljenosti), posledično so bila potrebna velika javnih sredstev, medtem ko se komunalni **prispevek za izboljšanje opremljenosti komunalno že opremljenega zemljišč oz že priključenih objektov iz tega naslova ne odmerja.**

**d) Nižjih obračunskih stroškov**

- V obračunske stroške vlaganja po letu 2010, razen EU projektov, niso všteta.
- Površina nepozidanih in pozidanih stavbnih zemljišč se z zadnjimi spremembami OPN znižuje.

**e) Površin stavbnih zemljišč za katere se komunalni prispevek ne odmerja**

- Komunalni prispevek se odmeri le za del parcele (npr. površina parcele je 800 m<sup>2</sup>, gradbena parcela se določi v minimalni površini za gradnjo (stanovanjska stavba: 550 m<sup>2</sup> oz. 400 m<sup>2</sup>).
- Del stavbnih zemljišč je pozidan z enostavnimi in nezahtevnimi objekti za katere se komunalni prispevek ne odmerja.

**f) V proračunu ni zadostnih sredstev za komunalno opremo poselitvenih območij in vzdrževanje**

- **Komunalni prispevek je pomemben namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme.** Komunalna opremljenost je pogoj za ohranjanje poseljenosti podeželja.
- **Evropskih sredstev za izgradnjo manjših javnih vodovodov (pod 10.000 prebivalcev) in manjkajočih odcepih kanalizacije, katere bi občina lahko črpala, ni na razpolago.**
- **Občina nima sredstev za opremo poselitvenih območij z javnimi vodovodi** v smeri zahtev državnih predpisov (Ustava in Uredba o oskrbi s pitno vodo). Velik del poselitvenih območij v občini ni opremljenih javnim vodovodom.
- **Prihodki iz naslova prihodka omrežnin** komunalno opremljenih objektov (upoštevana le lastna sredstva) **ne zagotavljajo niti 20 % sredstev za investicijsko vzdrževanje.**
- **Krajevne skupnosti nimajo zadostnih sredstev za potrebno redno vzdrževanje cest.**
- **Potrebna investicijska vlaganja v ceste zastajajo že več let.**
- **Zaostanki so pri dograditvi in vzdrževanju obstoječe javne kanalizacije in vodovodov se vlečejo** (obnova/zamenjava dotrajenih cevovodov, vgradnjo opreme za zagotavljanje zahtevanih standardov kakovosti in varnosti, izvedba prevezav na novo zgrajeno infrastrukturo pet let po zaključku investicij še ni izvedena, gradnjo manjkajočih sekundarnih kanalizacijskih vodov), medtem ko ugodnosti za investitorje ostajajo nadstandardni (gradnja hišnih kanalizacijskih priključkov v deležu, ki po pravilniku pade na občino)
- **Obstoječi stroški opremljanja** po obstoječem odloku in predlogu odloka **so nižji**, kot jih za povprečne stroške določa državni Pravilnik.

Predlog odloka v smeri obstoječega odloka, daje podlago, da se pri odmeri komunalnega prispevka pri odmeri komunalnega prispevka **upoštevajo pretekla vlaganja zavezanca v izgradnjo obstoječega cestnega omrežja iz naslova lastništva predmetne gradbene parcele** na kateri se namerava zgraditi (novogradnja) ali je ima že zgrajen objekt (legalizacija po novi zakonodaji). V predlogu odloka je upoštevna neamortizirana vrednost revaloriziranega zneska minulih vlaganj. .

Z uveljavitvijo odloka v preneha veljati obstoječi odlok in pravilnik.

#### **4. Finančne posledice**

Komunalni prispevek je nuno potreben namenski prihodek občinskega proračuna za financiranje gradnje komunalne opreme, ki jo občina mora zagotavljati skladno s predpisi o komunalni opremljenosti poselitvenih območij.

Kot je navedeno že zgoraj, zaradi nezadostnih virov ne vzdržujemo infrastrukture v ustreznem stanju, na drugi strani obremenitev novo graditeljev ni zanemarljiva.

Na podlagi predloga odloka se pričakuje enake prihodke v občinski proračun, kot bi bili, če bi bili odmerjeni po obstoječem odloku.

**Obremenitev proračuna:** Sprejem odloka za Občino Gorenja vas – Poljane ne predstavlja dodatnih finančnih obremenitev.

**Druge posledice, ki jih bo imelo sprejetje odloka:** Obremenitve zavezancev ostajajo primerljive obremenitvam po obstoječem odloku.

Pripravila: Kristina Knific

Milan Janez ČADEŽ, l.r.

župan

Priloga:

- Predlog osnutka Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Gorenja vas – Poljane – prva obravnava
- Priloga 1 – primerjava zneskov komunalnih prispevkov (obstoječi odlok in predlog odloka, revalorizirani zneski priključnin)
- Obstoječi odlok