

Obrazložitev osnutka odloka

Preambula

V preambuli je naveden Zakon, ki predpisuje in uzakonja komunalni prispevek. Komunalni prispevek se odmeri na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju. Pri sami odmeri komunalnega prispevka pa se uporabljajo tudi določila Zakona o graditvi objektov in podzakonskih predpisov, sprejetih na podlagi obeh zakonov.

1. člen

Člen določa predmet odloka – zakonsko določene podlage za odmero komunalnega prispevka, njegovega izvajalca in lokacijo vpogleda gradiva. Z odlokom se namreč sprejme le tisti del celotnega programa opremljanja, katerega določa Zakon. Zakon določa tudi, da mora biti gradivo odloka dostopno zainteresirani javnosti.

2. člen

Komunalni prispevek se odmeri za tiste objekte, za katere se ni še nikoli (predvideni objekti). Komunalni prispevek se lahko odmeri tudi za že obstoječe objekte, če se ti na novo priključujejo na posamezno vrsto komunalne opreme, na katero do sedaj niso bili priključeni. *(Primer: V delu naselja se je prvič zgradila kanalizacija, katera se skladno z zakonom odmeri vsem obstoječim objektom in ob izdaji gradbenega dovoljenja tudi vsem predvidenim objektom.)*

Potrebno pa je jasno ločiti med obstoječo – že zgrajeno komunalno opremo in predvideno komunalno opremo. S predmetnim odlokom se komunalni prispevek lahko obračuna samo za tisto komunalno opremo, na katero se priključuje posameznik in ki je zgrajena ter predana v upravljanje do uveljavitve predmetnega odloka. Komunalna oprema, ki bo zgrajena kasneje, v predmetni odlok ni vključena. Ta komunalna oprema se obračuna posebej, kot to določa 5. odstavek 13. člena.

Dodatno člen posebej loči med zahtevnostjo objekta, saj komunalnega prispevka za gradnjo nezahtevnega in enostavnega objekta (skladno z veljavnimi predpisi) ne predvideva.

Člen določa tudi vrsto komunalne opreme, za katero Občina lahko odmeri komunalni prispevek.

3. člen

Obrazložitev pojmov, uporabljenih v odloku.

4. člen

Obračunsko območje je ena od podlag, ki mora biti sprejeta z odlokom, zato je v njem tudi definirana. Celotni člen temelji na grafičnem gradivu (merilo 1:5000), ki določa okvirno komunalno opremljenost posameznega območja. Če se ob odmeri komunalnega prispevka ugotovi, da objekt iz posameznega območja nima zagotovljene komunalne opreme, katero določa ta odlok, se komunalni prispevek zanj obračuna od dejanske ugotovljene opremljenosti s posamezno komunalno opremo.

Dejanska opremljenost objekta s posamezno komunalno opremo se ugotavlja tekom postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja, ko mora investitor s strani soglasodajalcev pridobiti soglasja za priklop na posamezno komunalno opremo oz. projektne pogoje katere rešitve mora izvesti, da se lahko priklopi na posamezno komunalno opremo.

5. člen

Člen določa okvirno opremljenost naselij v občini s posamezno komunalno opremo. Posameznemu zavezancu lahko občina s predmetnim odlokom obračuna največ tisto komunalno opremo, ki je za posamezno naselje določena s predmetnim členom.

6. člen

Člen določa način ugotavljanja dejanske opremljenosti posameznega objekta s komunalno opremo, s tem da ni obvezujoč. Če pri odmeri komunalnega prispevka pride do situacije, ki s predmetnim členom ni določena ali kakorkoli drugače ne sovпада s stanjem v naravi, o odmeri komunalnega prispevka odloči pristojni organ Občine.

Kot izhodišče člen določa, da so z občinskim cestnim omrežjem v celoti opremljeni vsi obstoječi objekti. Za predvidene objekte pa velja, da so opremljeni vsaj s primarnim omrežjem; to je omrežjem kategoriziranih lokalnih cest, ki povezujejo naselja v občini ter se navezujejo na ceste višje kategorije – državne ceste.

Za primer kanalizacijskega in vodovodnega omrežja velja, da so z njim opremljeni objekti, ki se po določbah veljavne zakonodaje na posamezno infrastrukturo lahko priključijo. Če je za priključitev objekta potrebno izboljšati ali dograditi posamezno infrastrukturo, se komunalna opremljenost določa na podlagi projekta ali tehničnih pogojev upravljavca omrežja.

Na nivoju predmetnega odloka ni mogoče natančno definirati vse mogoče situacije, do katerih lahko pride v naravi, je pa smiselno ovrednotiti tipične primere pri odmeri komunalnega prispevka z namenom, da lahko večina investitorjev na podlagi vpogleda v odlok sama predvidi in ovrednoti stroške komunalnega prispevka, ne da bi za to potrebovala pomoč občine. Torej: Člen je mišljen kot vodilo Občini in pomoč investitorju, ki si na ta način lahko sam izdelava predhodni izračun komunalnega prispevka.

7. člen

Določen v okviru zakonskih omejitev. Poudarek odmere komunalnega prispevka sloni na velikosti parcele objekta, ki je v primerjavi neto tlorisno površino objekta bolj obremenjena. Tovrstna odločitev temelji na razčlembi stroškov komunalnega opremljanja, kateri v večji meri temeljijo na površini območja, ki se opremlja, kot številu prebivalcev, kateri na območju prebivajo ali opravljajo dejavnost.

8. člen

Zakonodaja predvideva možnost uveljavitve faktorja dejavnosti v primeru, če neka vrsta objekta sorazmerno več ali sorazmerno manj obremenjuje komunalno opremo kot povprečni objekt. Predlagani faktor dejavnosti je prikazan kot osnutek, katerega je mogoče skladno s pravilnikom o vrstah objektov tudi spreminjati; Seveda ob predpostavki omejitve faktorja dejavnosti med deležem 0,7 in 1,3.

Predlagamo, da občinska uprava/občinski svet prikazane faktorje dejavnosti pregleda ter samostojno oceni ali so ustrezni ter posledično predlaga morebitne spremembe.

9. člen

Prikazani so zneski skupnih in obračunskih stroškov določene vrste komunalne opreme na posameznem obračunskem območju. Skupni stroški predstavljajo vrednost komunalne opreme, kot bi bila ocenjena, če bi jo zgradili danes. Obračunski stroški predstavljajo vrednost komunalne opreme, ki zapade v plačilo komunalnega prispevka. V konkretnem primeru so obračunski stroški nižji od skupnih stroškov, kar pomeni, da v komunalni prispevek zapade samo del skupnih stroškov. Za preostalo vrednost komunalne opreme je predvideno, da se financira iz drugih virov.

10. člen

Prikaz stroškov opremljanja enote parcele objekta in NTP. Stroški so pridobljeni iz zaporedja več analiz in določajo osnovno enoto velikosti predvidenega komunalnega prispevka. Prikazani zneski se ob odmeri komunalnega prispevka pomnožijo z velikostjo parcele in velikostjo NTP, kot to določa veljavna zakonodaja.

11. člen

Znesek komunalnega prispevka se ob odmeri indeksira z dnem uveljavitve programa opremljanja, z namenom ohranjanja njegove realne vrednosti.

12. člen

Formula za izračun komunalnega prispevka za posamezno komunalno opremo na obračunskem območju, določena z veljavnimi predpisi. V nadaljevanju so navedeni izjemni primeri kako ravnati, če podatka o parceli ali neto tlorisni površini objekta ni mogoče pridobiti.

Parcela objekta se praviloma določi iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

V primeru odmere komunalnega prispevka za obstoječi objekt, ki se prvič priključuje na komunalno opremo obstaja možnost, da podatka o površini parcele objekta ni mogoče pridobiti. V tem primeru se za odmero komunalnega prispevka uporabi površina parcele, ki jo kot najmanjšo dopušča veljavni izvedbeni akt.

Za pridobitev podatka o površini objekta postopek podoben; Podatek se pridobi iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Za odmero komunalnega prispevka obstoječim objektom se uporabi podatke Geodetske uprave RS.

Zadnji odstavek se uporablja v primeru odmere komunalnega prispevka za območja, kjer ni objektov (zunanje športne površine, zunanja samostojna parkirišča, ipd.)

13. člen

Prikazani so posebni primeri obračuna komunalnega prispevka. Do tovrstnih primerov lahko pride, ko investitorji prizidujejo obstoječi objekt, spreminjajo njegovo namembnost, večajo parcelo objekta, gradijo nov objekt na obstoječi parceli objekta, gradijo nov objekt na mestu obstoječega – predhodno porušenega objekta, ipd.

Prvi odstavek predvideva možnost odmere komunalnega prispevka v primerih, ko obstoječi objekt prizidujemo, gradimo novi objekt na mestu prej porušenega objekte, gradimo novi objekt na obstoječi parceli objekta oz. spreminjamo namembnost obstoječemu objektu. V tem primeru se že poravnane obveznosti iz naslova plačila komunalnega prispevka upoštevajo. Način upoštevanja je tak, da se izračuna današnji komunalni prispevek za obstoječe stanje in današnji komunalni prispevek za predvideno stanje. Če predvideno stanje izkazuje višji znesek komunalnega prispevka se razlika napram obstoječemu stanju obračuna kot obveznost zavezanca. Če pa je razlika nična oziroma je odmera komunalnega prispevka za predvideno stanje nižja od obstoječe, se komunalni prispevek ne obračuna in razlika ne vrača.

Komunalni prispevek se odmeri tudi ob legalizaciji »črnih gradenj« - 2. odstavek.

Tretji odstavek določa odmero komunalnega prispevka za že zgrajeno komunalno opremo. Če na posameznem območju določena komunalne oprema še ne obstaja in jo zagotovi Občina oziroma jo investitor zagotovi sam, potem se komunalni prispevek obračuna za tisto komunalno opremo, ki že obstaja in je določena s tem odlokom. Dodatno pa se pri izračunu komunalnega prispevka upošteva še sorazmerni strošek izgradnje komunalne opreme, ki se je zagotovila na novo. Ta strošek se določi na podlagi posebnega programa opremljanja ali s pogodbo o opremljanju, ki se sklene na podlagi izdelanega posebnega programa opremljanja.

14. člen

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka - določen z zakonom.

15. člen

Način odmer komunalnega prispevka – določen z zakonom.

16. člen

Ob plačilu komunalnega prispevka lahko investitor od Občine ali Občina od investitorja zahteva sklenitev pogodbe, ki določa podrobna pravila o opremljanju zavezančevega stavbnega zemljišča. To določilo velja za primer, da se investitor zavaruje ter da se Občina posledično drži dogovorjenih rokov oz. da se Občina zavaruje, da bo investitor zgradil, kar se je zavezal zgraditi. Celotni člen je potrebno obravnavati kot pomoč pri zaščiti interesov tako investitorja kot tudi občine.

Posebej predlagamo, da Občina v primeru sklenitve pogodbe o opremljanju od investitorja predhodno zahteva izdelavo programa opremljanja. Zakonodaja tega sicer ne določa kot obvezo, vendar tovrstna praksa lahko zavaruje interese občine in podrobneje določi potrebne stroške ali jih prikaže drugačne kot jih predvideva investitor.

17. člen

Ob plačilu komunalnega prispevka Občina investitorju zagotavlja priključitev na komunalno opremo, katero mu je zaračunala skladno s projektnimi pogoji ali projektnim soglasjem. Stroški zasebnih priključkov in izvedb priklopov na občinsko komunalno omrežje ali stroški izgradnje elektroenergetskega omrežja, TK omrežja, ipd. v odmeri komunalnega prispevka niso obračunani in jih občina tudi ni dolžna zagotavljati brezplačno.

18. člen

Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, kot to določa zakon. Ostalih oprostitev zakonodaja, razen izjem, ne predvideva. Tako lahko občina plačila komunalnega prispevka deloma ali v celoti oprosti investitorje v gradnjo objektov družbene infrastrukture. Občina lahko plačila komunalnega prispevka oprosti tudi investitorje v gradnjo posameznih vrst ne-stanovanjskih objektov, s tem da mora v tem primeru ugotovljeni izpad dohodkov občinskega proračuna, namenjenega za izgradnjo in vzdrževanje komunalne opreme, nadomestiti iz lastnih sredstev.

V konkretnem primeru Občina predlaga uveljavitev olajšave za kmetijske objekte, ki služijo preživljanju občana.

19. člen

Vloge oddane pred uveljavitvijo novega predpisa, se obravnavajo po dotedanji zakonodaji – določeno z zakonodajo.

Če na podlagi določb veljavnega izvedbenega akta površine parcele objekta ni mogoče pridobiti, se uporabi možnost, katero določajo državni predpisi; to je, da se komunalni prispevek odmeri od fundusa objekta, ki se pomnoži s faktorjem 1,5. Tovrstno določilo je sicer diskriminatorno do ostalih zavezancev, ki imajo parcelo objekta določeno, saj je le ta praviloma večja od površine, katero dobimo na navedeni način.

20. člen

Veljati preneha dosedanji predpis.

21. člen

Veljati preneha dosedanji predpis.