



Članicam in članom občinskega sveta

Občine Straža

Šifra: 00700-28/2008-3

Datum: 28. 11. 2008

- Zadeva:** **Dopolnjen predlog Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka v Občini Straža - obrazložitev**
- Namen:** Obravnava in sprejem v drugi obravnavi
- Pravna podlaga:** Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07)
Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07)
Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07)
Statut Občine Straža (Uradni list RS, št. 07/07 in 27/08)
Poslovnik Občinskega sveta Občine Straža (Uradni list RS, št. 14/07 in 27/08)
- Poročevalec:** Alojz Knafelj, župan Občine Straža
Predstavnika podjetja Locus in Chronos

OBRAZLOŽITEV

1.) Ocena stanja in razlogi za sprejem novega odloka

Občina Straža prehaja na svoj pravni red po osamosvojitvi. Ta odlok nadomešča, spreminja, usklajuje in dopolnjuje Odlok o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, in 70/05). Razlog za sprejem odloka je prehod na svoj pravni red, uskladitev Odloka z zakonodajo in odločbo Ustavnega sodišča. Razlog je tudi na novo določitev programa opremljanja. Stavbnih zemljišč in učinkovitejše, pravičnejše in hitrejše obračunavanje prispevka.

2.) Pripombe k predlogu odloka

V času obravnave predloga Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka v Občini Straža v Občini Straža so članice in člani občinskega sveta in delovnih teles občinskega sveta podali naslednje pripombe in predloge:

1. Odbor za okolje, prostor, komunalno in promet, predlaga da se predlog Odloka o olajšavah pri plačilu komunalnega prispevka na Območju Občine Straža umakne iz procedure, Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka v Občini Straža pa se dopolni z naslednjimi dopolnitvami:
 - črta se 3. odstavek 16. člena predloga odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka v Občini Straža,

- za 16. členom se doda nov člen (17. člen), in sicer z vsebino, ki jo določa 3. člen umaknjene predloga Odloka o olajšavah pri plačilu komunalnega prispevka na območju Občine Straža (mlade družine),
 - za dodanim novim členom (18. člen) se doda nov člen, in sicer z vsebino, ki jo določa 4. člen umaknjene predloga Odloka o olajšavah pri plačilu komunalnega prispevka na območju Občine Straža (pretekla lastna vlaganja), pri čemer se upoštevajo pretekla lastna vlaganja le za rekonstrukcijo obstoječega objekta in gradnjo novega objekta na mestu starega,
 - za dodanim novim členom (19. člen) se doda nov člen, in sicer z vsebino, ki jo določa 5. člen umaknjene predloga Odloka o olajšavah pri plačilu komunalnega prispevka na območju Občine Straža (kmetijski objekti),
 - posledično se preštevilčijo člani v poglavju prehodne in končne določbe.
2. Ga. Lidija Plut – velik problem so predlagane olajšave, ki so minimalne glede na investicijo, kar se tiče zakonodaje pa so po njenem mnenju te olajšave preveč majave. Njen predlog je, da se o olajšavah ponovno premisli in se jih iz predlaganega odloka umakne.
 3. G. Zlatko Resman – predlagal je, da se kot olajšava upoštevajo vlaganja ljudi, ki so v preteklosti z uvedbo samoprispevka vlagali v javno infrastrukturo
 4. G. Igor Vizjak – ali sprejem tega odloka ne pomeni za občane novih obremenitev, kaj bi pomenilo, če bi vsi plačevali isti komunalni prispevek, kakšne so bile olajšave do sedaj, ko se bo o olajšavah razmišljalo, naj se o tem dobro razmisli, predlagal je tudi, da v kolikor se vlaga v kmetijsko, naj se vlaga še v podjetniško dejavnost.
 5. G. Mirjan Kulovec- če je občini v interesu, da se pridobi nove investitorje, podjetja, bi se po njegovem mnenju morale vse zadeve, kot so vrednost zemlje, komunalni prispevek znižati oz. dati celo zastonj, v pravilniku je potrebno opredeliti tudi te olajšave

2.) **Obrazložitev vsebine odloka**

a.) **Opredelitev glede pripomb oz. sprememb:**

Glede na pripombe podane v 1. obravnavi je občinska uprava pripravila dopolnjen predlog Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka v Občini Straža in sicer dve varianti.

Pripombe Odbora za okolje, prostor, komunalo in promet, v smislu umaknitve iz procedure Odloka o olajšavah pri plačilu komunalnega prispevka na Območju Občine Straža in vključitve njegovih določil v Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka v Občini Straža, niso upoštevane, ker je Občinski svet Občine Straža potrdil v prvi obravnavi oba odloka.

Pripomba glede umika olajšav iz Odloka je upoštevana v Dopolnjenem predlogu Odloka – varianta 2, ki v 16. členu ne predvideva olajšav, črtan pa je tudi četrti odstavek istega člena s katerim je bil predviden sprejem Odloka o olajšavah. V primeru, da Občinski svet Občine Straža sprejme dopolnjen predlog Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka v Občini Straža - varianta 2, mora Občinski svet Občine Straža iz procedure umakniti Odlok o olajšavah pri plačilu komunalnega prispevka na Območju Občine Straža

V dopolnjenem predlogu Odloka – varianta 1, ostane 16. člen nespremenjen, kar pomeni da odlok predvideva olajšave pri odmeri komunalnega prispevka, opredelijo pa se v posebnem odloku, ki ga mora Občina sprejeti v enem letu po uveljavitvi Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka v Občini Straža.

Za vse tiste občane, ki so že plačali komunalni prispevek, to ne pomeni novih obremenitev, višina komunalnega prispevka pa je odvisna od velikosti objekta in velikosti parcele. V večjih naseljih se bo plačevalo nekoliko manj, v manjših naseljih pa nekoliko več.

Cilj Občine Straža je da se spodbudi industrijska gradnja v Gospodarski coni Zalog, za katero se pripravlja OPPN, in da se v tej coni koncentrira podjetništvo in obrtništvo Občine Straža. V fazi sprejemanja OPPN GC Zalog, bo občinska uprava pripravila Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka v Gospodarski coni Zalog, z programom opremljanja, ki pa bo lahko predvideval plačilo zmanjšanega oz. ugodnejšega komunalnega prispevka, preko zmanjšanega faktorja dejavnosti ali z določitvijo posebnih olajšav za podjetnike in obrtnike.

V tretji alineji, 6. člena, je dodano še besedilo »Industrijske stavbe in skladišča (CC-SI: 125)«, s čimer je sedaj jasno določen faktor dejavnosti za tovrstne objekte.

b.) Obrazložitev

V preambuli je naveden Zakon, ki predpisuje in uzakonja komunalni prispevek. Dodatno sta navedena tudi podzakonska akta, ki podrobneje določata zakonska določila.

1.člen

V 1. členu je določen predmet odloka, njegova izvajalca in lokacijo vpogleda gradiva. Z odlokom se namreč sprejme le tisti del celotnega programa opremljanja, katerega določa Zakon.

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.)

Dodatno člen določa tudi vrsto komunalne opreme, za katero občina lahko odmeri komunalni prispevek.

3.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, 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.

4.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.

Člen je mišljen kot vodilo občini in pomoč investitorju, ki si na ta način lahko sam izdelava izračun komunalnega prispevka.

5.člen

Določen v okviru zakonskih omejitev. Poudarek odmere komunalnega prispevka sloni na podatku površine parcele.

6.člen

Zakonodaja predvideva možnost uveljavitve faktorja dejavnosti v primeru, če neka vrsta objekta sorazmerno več ali sorazmerno manj obremenjuje komunalno opremo kot povprečni objekt. Z osnutkom odloka so vrste objektov, ki dodatno obremenjujejo komunalno opremo, navedene.

7.člen

Prikazani so zneski skupnih in obračunskih stroškov posamezne vrste komunalne opreme na posameznem obračunskem območju. To je vrednosti posamezne komunalne opreme, na podlagi katere se obračuna komunalni prispevek.

8.člen

Določeni so stroški za opremljanje s posamezno komunalno opremo na obračunskem območju – stroški za izračun komunalnega prispevka. Stroški so pridobljeni iz strokovne naloge, znotraj katere se je ovrednotilo posamezno komunalno omrežje. Ti stroški pa so se nato prerazporedili na skupno površino možnih parcel in NTP objektov.

9.člen

Znesek komunalnega prispevka se ob odmeri indeksira z dnem uveljavitve programa opremljanja, z namenom ohranjanja njegove realne vrednosti. Površina parcele se za objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

10.člen

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

11.člen

Prikazani so posebni primeri obračuna komunalnega prispevka.

- (1) Odmera komunalnega prispevka v primeru, da objekt že obstaja in se zgolj dodaja nove prostore. V tem primeru se komunalni prispevek obračuna samo za spremembo neto tlorisne površine. (Ne odmerja pa se od gradbene parcele, ker se je komunalni prispevek zanjo odmeril že ob izgradnji prvotnega objekta.)
- (2) Sprememba vrste objekta vpliva na odmero komunalnega prispevka, kot je to določeno s 6. členom. Komunalni prispevek se v tem primeru odmeri od spremembe faktorja dejavnosti.
- (3) Komunalni prispevek se odmeri tudi ob legalizaciji »črnih« gradenj.
- (4) Predmetni odlok določa komunalni prispevek 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.

12. člen

Formula za izračun celotnega komunalnega prispevka, določena z zakonodajo.

13.člen

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka - določen z zakonom.

14. člen

Način odmer komunalnega prispevka – določen z zakonom.

15. 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.

16. člen

Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, kot to določa zakon. Dodatno se za odmero komunalnega prispevka po uradni dolžnosti predvidi možnost obročnega odplačila oz. možnost kasnejšega plačila komunalnega prispevka za socialno ogrožene osebe oz. družine. V tem členu je v varianti a predviden sprejem posebnega odloka o olajšavah v varianti 2 pa olajšave niso predvidene.

17.člen

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

18. člen

S plačilom komunalnega prispevka za posamezno komunalno opremo velja, da je zavezanec poravnal vse stroške, razen stroškov priključitve na javno omrežje. (Dodatni stroški, ki bremenijo investitorja so gradnja zasebnega priključka, stroški fizične priključitve na javno omrežje, katero ponavadi izvede pristojna oseba javne službe ter stroški priključitve na gospodarsko javno infrastrukturo, ki ni v pristojnosti oz. lastništvu občine.)

3.) Cilji odloka

Cilj odloka je zagotovitev pravnih podlag za bolj učinkovito izvajanje odloka, ter usklajenost s predpisi iz tega področja. Odlok tudi dobro določa razmerje med investitorjem infrastrukture, lastnikom in upravljavcem.

4.) Ocena učinkov odloka

- a) Na javnofinančna sredstva: Ni vpliva v smislu obremenitve proračuna
- b) Na postopke uprave vezani na občane: Na področju delovanja uprave v smislu obračunavanja prispevka ni dodatnih zahtev
- c) Na gospodarstvo in občane: obračun komunalnega prispevka bo enoten za celo občino, s čimer se izenačujejo vsa naselja. S tem je mišljeno, da je posamezna komunalna oprema enake vrednosti po celotni občini. Glede na trenutni veljavni Odlok se vrednost komunalnega prispevka v naselju Straža bistveno ne spreminja, višji pa bo za okoliške vasi, za katere program opremljanja ni v celoti vseboval infrastrukturo zgrajeno v zadnjem obdobju.

Izvajanje odloka ne bo pomenila dodatne obremenitve proračuna, saj Občina Straža. zagotavlja obračunavanje komunalnega prispevka tudi sedaj, vendar po pravnem redu nekdanje skupne Mestne občine Novo mesto. Sredstva so predvidena v proračunu Občine Straža.

Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka v Občini Straža se po drugi obravnavi in sprejemu objavi v Uradnem listu RS in spletni strani Občine Straža.

Sprejema se z večino glasov navzočih svetnikov.

5.) Finančne posledice:

Sprejem bo povzročil izdatke v proračunu z objavo v Uradnem listu RS.

Občinski svet Občine Straža sprejme enega izmed naslednjih dveh predlaganih sklepov:

Sklep – varianta 1 (Odlok, ki vsebuje določila o olajšavah) :

1. Občinski svet Občine Straža je obravnaval in sprejel Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka v Občini Straža – varianta 1, vključno z Programom opremljanja stavbnih zemljišč v Občini Straža v 2. obravnavi.

ali

Sklep varianta 2 (Odlok, ki ne vsebuje določila o olajšavah):

1. Občinski svet Občine Straža je obravnaval in sprejel Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka v Občini Straža – varianta 2, vključno z Programom opremljanja stavbnih zemljišč v Občini Straža v 2. obravnavi.

2. Občinski svet umakne iz procedure Odlok o olajšavah pri plačilu komunalnega prispevka na Območju Občine Straža.

Župan
Alojz Knafelj l.r.

Priloge:

- Besedilo Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka v Občini Straža