Pripravil: Blaž Malenšek Novo mesto, 26.10.2021

 Espri d.o.o.

**Zadeva: Spremembe v predlogu Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Bistrica ob Sotli med 1. in 2. obravnavo na Občinskem svetu Občine Bistrica ob Sotli**

Občina Bistrica ob Sotli trenutno uporablja pri odmeri komunalnega prispevka svoj odlok iz leta 2008. Odlok je ves ta čas solidno služil svojemu namenu, vendar pa so zakonska določila taka, da je potrebna njegova posodobitev.

# V vmesnem času je namreč prišlo do spremembe praktično celotne prostorske zakonodaje. V letu 2017 je bil tako sprejet tedaj nov krovni zakon, t.j. Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), kateremu so nato sledili tudi podzakonski akti in tehnični pravilniki, med njimi tudi nova 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.

Nov pravni red je med drugim določil tudi obvezno uskladitev veljavnih občinskih odlokov z novim pravnim redom.

S tem v mislih je Občina Bistrica ob Sotli pristopila k izdelavi novega odloka o komunalnem prispevku, Občinski svet Občine pa je 4.6.2021 na tej osnovi pripravljen odlok tudi obravnaval in sprejel v 1. branju.

 V vmesnem času pa je država sprožila postopek priprave in sprejema nadgradnje krovnega prostorskega zakona, t.j. tretje verzije Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3). V času priprave občinskega odloka tedaj znanih verzij zakona še ni bilo mogoče upoštevati, saj je zakon v javni razgrnitvi, v medresorskem usklajevanju in kasneje na obravnavi v zakonodajni službi Državnega zbora doživljal številne spremembe in je v parlament prišel precej drugačen, kot je bil prvotno pripravljen.

Parlament je ZUreP-3 obravnaval konec septembra in ga z veliko večino potrdil, predvidoma še letos pa bo zakon šel tudi v 2. obravnavo in po potrditvi v javno objavo. Tako imamo danes poznan predlog zakona v obliki, ki bo po vsej verjetnosti tudi končna. Teoretično so sicer možni tudi še amandmaji in spremembe, vendar jih vsaj na področju komunalnega prispevka ne pričakujemo.

ZUreP-3 glede na ZUreP-2 ne prinaša bistvenih sprememb pri komunalnem prispevku pri glavnih elementih odmere (kdo je zavezanec, kaj se plačuje, v kakšni višini, kako se izračuna komunalni prispevek… ostaja isto). Prinaša pa nekatere spremembe pri odmeri, pri čemer je največja razlika, da se po novem komunalni prispevek ne bo več plačeval pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja, ampak po njej. To tudi pomeni spremembo pri roku plačila. Nekaj sprememb je tudi pri olajšavah.

Da bo novi občinski odlok usklajen tako s trenutno veljavnim ZUreP-2 kot s prihajajočim ZUreP-3 je bil odlok za 2. obravnavo nekoliko popravljen. Spremembe se v ničemer ne nanašajo na samo višino komunalnega prispevka in obremenitev investitorjev, ampak so izključno v smer skladnosti z določbami obeh zakonov.

Spremembe med 1. in 2. branjem so sledeče:

**i)** 3. člen se je prej glasil:

*3. člen*

*(opredelitev pojmov)*

*V tem odloku uporabljeni pojmi imajo naslednji pomen:*

*a) Komunalna oprema po tem odloku so:*

* *objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,*
* *objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti.*

*b) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja na komunalno opremo.*

*c) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na obstoječo komunalno opremo, ali ki povečuje zmogljivost objekta ali spreminja njegovo namembnost.*

*d) Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe.*

*e) Zmogljivost objekt je bruto tlorisna površina stavbe, določena v skladu s standardom SIST ISO 9836, površina gradbenega inženirskega objekta, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana s smiselno uporabo standarda SIST ISO 9836, ali površina drugega gradbenega posega, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana s smiselno uporabo standarda SIST ISO 9836.*

*f) Stavbno zemljišče je zemljišče, ki je s prostorskimi akti namenjeno graditvi objektov.*

Po novem pa je poenostavljen na sledeč način:

*3. člen*

*(opredelitev pojmov)*

*Izrazi, uporabljeni v tem odloku, pomenijo enako kot v predpisu, ki ureja urejanje prostora in v uredbi, ki določa podrobnejšo vsebino odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter odmero in izračun komunalnega prispevka.*

Pojasnilo: Vsebinsko to ne pomeni nobene spremembe, saj so v vsakem primeru zakonske definicije tiste, ki opredeljujejo pojme. Razlike med obema zakonoma so na tej točki minimalne, npr. v smislu »Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe« (*prej*) oz. »Gradbena parcela je zemljišče trajno določeno za redno rabo tega objekta (…)« (*sedaj*). Podobno tudi pri definiciji bruto tlorisne površine.

Zadevo rešujemo tako, da se glede definicij enostavno sklicujemo na predpis, ki velja v danem trenutku.

**ii)** V 4. členu je besedilo »*bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbenega inženirskega objekta ali površina drugih gradbenih posegov*« (prej) zamenjano z »*bruto tlorisna površina objekta*« (sedaj)

Pojasnilo: vsebinsko ni razlike. Objekt zajema tako stavbe, gradbene inženirske objekte kot druge gradbene posege, tako da gre za isto zadevo. To je prepoznal tudi zakonodajalec v ZUreP-3.

**iii)** V 6. členu je zbrisano besedilo 1. odstavka: »*~~Bruto tlorisna površina objekta se določi po standardu SIST ISO 9836~~.*«

Pojasnilo: Opredelitev ni potrebna, saj smo v 3. členu določili, da pomen pojmov povzemamo po veljavni zakonodaji, v kateri je tako v ZUreP-2 kot v ZUreP-3 določeno, kaj je bruto tlorisna površina, v obeh primerih pa je podlaga ISO standard.

**iv**) V 6. členu je bilo prej navedeno: »*Če zavezanec za plačilo komunalnega prispevka dokaže, da je dejanska bruto tlorisna površina objekta manjša od izračunane na način iz prejšnjega stavka, se upošteva dejanska bruto tlorisna površina objekta*.«

Po novem je navedeno: »*Če zavezanec za plačilo komunalnega prispevka dokaže, da je dejanska bruto tlorisna površina objekta manjša od izračunane na način iz prejšnjega stavka, se pri izračunu komunalnega prispevka upošteva bruto tlorisna površina objekta iz elaborata za vpis v uradno evidenco, če je vložena popolna vloga za vpis spremembe neto oziroma bruto tlorisne površine objekta v uradno evidenco.*«

Pojasnilo: ZUreP-2 samo dovoljuje uporabo manjše bruto tlorisne površine, če to zavezanec »dokaže, pri čemer ni opredeljeno, kako to stori, ZUreP-3 pa je glede tega bolj določen v smislu opredelitve elaborata za vpis v uradno evidenco.

**v**) V 15. členu sta se 1. in 2. odstavek prej glasila:

*»(1) Komunalni prispevek odmeri pristojni občinski organ z odmerno odločbo na zahtevo zavezanca ~~ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja~~ ali po uradni dolžnosti.*

*(2) Če se postopek odmere komunalnega prispevka začne na zahtevo zavezanca, mora biti zahtevi priložen tisti del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je potrebna za odmero komunalnega prispevka. Če taka dokumentacija ne obstaja, je zavezanec nima ali njena izdelava ni zahtevana po veljavni zakonodaji, lahko zavezanec namesto nje predloži drugo tehnično in ostalo dokumentacijo, iz katere bodo razvidni podatki, potrebni za odmero komunalnega prispevka.«*

Po novem pa je določba sledeča:

*»(1) Komunalni prispevek odmeri pristojni občinski organ z odmerno odločbo na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti.*

*(2) Če se postopek odmere komunalnega prispevka začne na zahtevo zavezanca, mora biti vlogi za odmero komunalnega prispevka priložena vsa dokumentacija, ki je potrebna za odmero komunalnega prispevka. Vlogi se lahko priložijo tudi podatki in dokazila o že poravnanih obveznostih plačila komunalnega prispevka in druga dokumentacija, pomembna za odločitev o odmeri komunalnega prispevka.«*

Pojasnilo: nova določba v celoti sledi ZUreP-3. Gre za večjo spremembo pri načinu odmere, saj se bo po novem komunalni prispevek odmerjal po prejetem gradbenem dovoljenju, ne pred njim.

To pomeni, da bo v času veljavnosti ZUrep-2 občina sicer še vedno odmerjala komunalni prispevek tudi v primeru obvestila Upravne enote o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja (tudi če ne bo izrecno pisalo v občinskem odloku, ker to izhaja iz zakona), po uveljavitvi ZUreP-3 pa temu ne bo več tako, zato ta del črtamo iz odloka.

Ker za nekatere vrste objektov velja poenostavljen postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja, v nekaterih primerih odmere pa to sploh ni potrebno, ne govorimo več o »dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja«, ampak o »dokumentaciji, ki je potrebna za odmero komunalnega prispevka«, kar je širši pojem. V večini primerov bo to ista dokumentacija, ne pa čisto vedno.

**vi**) V 16. členu je brisan 2. odstavek, ki se je glasil: *~~»(2) Zoper odločbo o odmeri komunalnega prispevka je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 15 dni~~*.«

Pojasnilo: v ZUreP-2 je rok za odločitev o pritožbi 15 dni, v ZUreP-3 pa je podaljšan na 30 dni. Najbolje je, da občina glede tega ne opredeli ničesar (niti ni potrebno), pri čemer avtomatsko velja nadrejeni akt, t.j. državni zakon.

**vii**) Spremembe v 17. členu so sledeče:

*~~»(1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka mora plačati komunalni prispevek v enkratnem znesku v roku 30 dni po pravnomočnosti odločbe, razen če ni med občino in zavezancem sklenjena pogodba o medsebojnih razmerjih, v kateri je navedeno drugače. V tem primeru se podrobnosti glede plačila navedejo na odločbi.~~*

*(2) Komunalni prispevek se lahko v primeru odmere komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti zemljišča odmeri kot obročno plačilo, vendar mora zavezanec za plačilo še pred izdajo odločbe podati na občino pisno prošnjo. V tem primeru občina sklene z zavezancem pogodbo o medsebojnih razmerjih. Pogoje obročnega odplačevanja določi občina.*

*(3) Potrdilo o plačanem komunalnem prispevku izda pristojni organ občinske uprave po plačilu celotnega komunalnega prispevka oziroma v primeru obročnega plačevanja po plačilu prvega obroka. Občina ima pravico zahtevati ustrezno zavarovanje za plačilo preostalih obrokov.*

*(4) Na zahtevo investitorja se, ob izpolnitvi zakonskih pogojev, vračilo plačanega komunalnega prispevka v nerevalorizirani vrednosti izvede v roku 30 dni od pravnomočnosti odločbe o vračilu. ~~Zavezanec mora k zahtevi priložiti ustrezno dokazilo, iz katerega je razvidno, da ni vložil vloge za izdajo gradbenega dovoljenja ali da mu gradbeno dovoljenje ni bilo izdano ali da mu je gradbeno dovoljenje prenehalo veljati.«~~*

Pojasnilo: Ker se bo po ZUreP-3 komunalni prispevek za novogradnje plačal po pridobitvi gradbenega dovoljenja in pred prijavo začetka gradnje, to pomeni, da opredelitev roka za plačilo ni več potrebna, saj bo o tem odločal investitor, ko se bo odločal o začetku gradnje, zato je potrebno črtanje prvega odstavka. Toda dokler velja ZUreP-2 to določilo še vedno velja, le da se bo občina sklicevala na zakon, ne na svoj odlok. To velja tudi za odločbe po uradni dolžnosti.

ZUreP-3 izrecno določa, da je obročno plačilo možno samo v primeru izboljšanja opremljenosti zemljišča, ne v vseh primerih, zato popravek v 2. odstavku.

V 4. odstavku je črtana določba, da mora zavezanec v primeru vračila komunalnega prispevka dokazati, da ni vložil vloge za izdajo gradbenega dovoljenja ali da mu ni bilo izdano, saj bo po ZUreP-3 dobil odločbo šele potem, ko mu bo gradbeno dovoljenje izdano in torej ne more dokazovati, da mu ni bilo. Tudi tu velja, da je najbolj skladna z obema zakonoma navedba »ob izpolnitvi zakonskih pogojev«.

**viii**) Spremembe v 19. členu so sledeče:

*»19. člen*

*(občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka)*

*~~(1) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, ki za svoje delovanje ne potrebuje komunalne opreme oziroma ki nima samostojnih priključkov na komunalno opremo.~~*

*(2) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se ne plača za gradnjo stavb, ki so enostavni objekti in se štejejo za pomožne objekte na gradbeni parceli ali pripadajočem zemljišču osnovnega objekta.*

*~~(3) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se ne plača v primeru nadomestitve objektov zaradi naravne nesreče, v obsegu nadomeščenega objekta, pri čemer je lahko lokacija nadomeščenega objekta v primeru, ko nadomestitev na obstoječem stavbnem zemljišču oziroma gradbeni parceli ni možna, tudi na drugi, nadomestni lokaciji.~~*

*(4) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se v celoti oprosti ~~ne plača za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst~~  za stavbe, ki so ~~v javnem interesu in katerih investitor je občina ali država in so~~ namenjene za izobraževanje in znanstveno-raziskovalno delo (oznaka 1263 v CC-SI), zdravstvo (oznaka 1264 v CC-SI), muzeje, arhive in knjižnice (oznaka 1262 v CC-SI), šport (oznaka 1265 v CC-SI), opravljanje obredov (oznaka 1272 v CC-SI) in druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (oznaka 1274 v CC-SI) po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.*

*~~(5) Plačilo komunalnega prispevka se v celoti (100 %) oprosti za gradnjo objektov, namenjenih zaščiti, reševanju, pomoči ali izvajanju gasilskih dejavnosti,~~ Opomba: to so »druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, dodane v prejšnji odstavek.*

*~~(6) Ob oprostitvah iz četrtega in petega odstavka tega člena mora občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.«~~*

Pojasnilo: Prvi odstavek je črtan zato, ker sta vsebinsko identični določbi navedeni tako v ZUreP-2 kot v ZUreP-3 in ni potrebe, da jih občina posebej povzema v svojem odloku. Po zakonu to ni več *občinska* oprostitev, ampak *zakonska* oprostitev.

ZUreP-2 določa, da se komunalni prispevek ne plača za enostavne in nezahtevne objekte brez samostojnih priključkov, ZUreP-3 pa odpravlja avtomatizem in pravi, da to velja samo tedaj, ko ima občina to izrecno zapisano v svojem odloku, pri čemer olajšavo omejuje samo na enostavne objekte. Tudi tu velja, da dokler še velja ZUreP-2, velja razširjena opredelitev olajšav, po ZUreP-3 pa bo na tej točki veljalo samo to, kar si bo občina izrecno predpisala, pri čemer je omejena na enostavne objekte. Naša določba je direkten prepis zakona.

Za tretji odstavek velja isto kot za prvi – to ni *občinska*, ampak *zakonska* oprostitev, avtomatsko veljavna na podlagi zakona in je ni potrebno pisati v občinske odloke.

Četrti odstavek je vsebinsko razširjen v smislu, da so v celoti oproščeni plačila komunalnega prispevka vsi investitorji naštetih vrst objektov, ne več samo »občina ali država«. Vsebinsko pa si je dejansko težko predstavljati, da bi kdorkoli drug razen občine gradil stavbe za izobraževanje, knjižnice, šport… ZUreP-3 prinaša tudi zakonsko oprostitev, da je občina oproščena komunalnega prispevka, ne glede na to, kakšen objekt gradi. Ker gre za zakonsko oprostitev, je ne pišemo izrecno v občinski odlok.

Peti odstavek je črtan, ker je vsebina prenesena v 4. odstavek. »Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje« so predvsem gasilski domovi, stavbe sil za zaščito, reševanje in pomoč ter stavbe za nastanitev policistov«.

Šesti odstavek je črtan, ker v ZUreP-3 ne bo več te določbe. Dokler velja ZUreP-2 velja avtomatsko na podlagi zakona, po uveljavitvi ZUreP-3 pa ne bo več potrebe po nadomeščanju sredstev.