



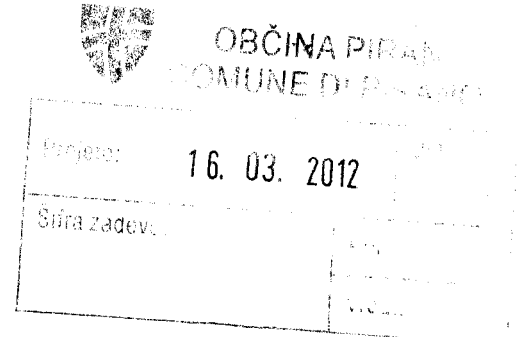
REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Litostrojska c. 54, 1000 Ljubljana

T: 01 478 74 00
F: 01 478 74 22
E: gp.mop@gov.si
www.mop.gov.si



OBČINA PIRAN
Tartinijev trg 2
6330 Piran



Številka: 35206-29/2012/2
Datum: 13.03.2012

Zadeva: Komunalni prispevek

Prejeli smo vaš dopis št. 35201-4/1999 z dne 29.02.2012, v katerem navajate, da želite ustvariti pogoje za razvoj in oživitev občine Piran s pospešitvijo gradnje tako za mlade družine, domačine kakor tudi za druge investitorje. Navajate, da so stroški komunalnega prispevka v vaši občini visoki, zato želite pripraviti novelacijo programa opremljanja, pri čemer vas zanimajo stališča Direktorata za prostor s tem v zvezi. Sprejet je bil Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za občino Piran (Primorske novice št. 23 z dne 17.10.2009, uradne objave). Skupni stroški oziroma vrednost komunalne opreme je bila določena po takratnih gradbenih cenah. Sprašujete, ali lahko določite nižje cene za vrednotenje komunalne opreme glede na to, da so zaradi recesije cene gradbenih storitev zdaj nižje kot so bile v letu 2009. Ob tem navajate, da indeksi Gospodarske zbornice Slovenije kljub recesiji kažejo pozitivno rast gradbenih stroškov. Zanima vas tudi, ali občina lahko spodbuja razvoj določenih dejavnosti prek faktorjev dejavnosti. Nadalje sprašujete, ali je možno pri posameznih programih opremljanja za posamezna ureditvena območja, ki se urejajo z OPPN, zmanjšati stroške obstoječe infrastrukture in na kakšen način. Prav tako vas zanima, ali so možne za že zgrajeno infrastrukturo oprostitev plačila komunalnega prispevka in kako je v tem primeru z nadomeščanjem teh sredstev iz nenamenskih sredstev občinskega proračuna.

V zvezi z vašimi vprašanji naglašamo, da je občina po ustavi in zakonu v okviru predpisov samostojna pri sprejemanju odločitev. Prav tako naglašamo, da lahko daje obvezno razlago zakonov le Državni zbor RS, ki sprejema zakone, medtem ko ministrstvo lahko poda samo mnenje v okviru svojega delovnega področja. Naše mnenje v zvezi z vašimi vprašanji je naslednje:

1. V zvezi z vprašanjem cen, po katerih se določa vrednost komunalne opreme, menimo, da mora občina pri **načrtovanju novih investicij** v komunalno opremo v programu opremljanja čim bolj realno oceniti predvidene stroške, saj bi bilo v primeru njihove nerealne ocene nerealno tudi načrtovanje potrebnih sredstev, kar bi v primeru prenizke ocene potrebnih sredstev lahko kasneje pomenilo izpad dela sredstev za izvedbo projekta opremljanja. V primeru

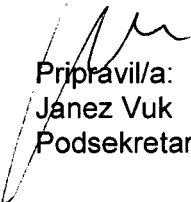
previsoke ocene pa bi bili lahko pretirano obremenjeni zavezanci za plačilo komunalnega prispevka.

2. Kar zadeva **vrednotenje obstoječe, že zgrajene komunalne opreme**, po našem mnenju ni zakonskih ovir za spremembo ocene vrednosti komunalne opreme glede na spremembe cen na trgu ob sprejetju novega programa opremljanja. Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09 in 80/10 – ZUPUDPP) v 3. odstavku 75. člena določa, da se s programom opremljanja za obstoječo komunalno opremo določijo podlage za odmero komunalnega prispevka. Ena od podlag za odmero komunalnega prispevka so tudi stroški komunalne opreme. Če se cene gradbenih storitev spremenijo (znižajo), se spremenijo (znižajo) tudi stroški komunalnega opremljanja in s tem se zniža tudi trenutna vrednost obstoječe komunalne opreme, kar je po našem mnenju vsekakor možno oziroma potrebno upoštevati tudi pri izdelavi novega programa opremljanja.
3. Indeks Združenja za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije se skladno s 16. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l. RS št. 80/07) uporablja samo pri odmeri komunalnega prispevka posamičnemu zavezancu, pri čemer se kot izhodiščni datum uporablja datum uveljavitve programa opremljanja. Iz navedenega je razvidno, da občina pri ugotavljanju oziroma določanju stroškov komunalnega opremljanja oziroma vrednosti komunalne opreme v povezavi s pripravo programa opremljanja ni vezana na upoštevanje tega indeksa.
4. Vprašanje, ali občina lahko spodbuja razvoj določenih dejavnosti prek faktorjev dejavnosti, je z vidika prostorske zakonodaje urejeno v 5. in 6. členu Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka. Namembnost objekta se upošteva tako, da se za posamezne vrste objektov uporabi različne vrednosti faktorja dejavnosti oziroma se lahko predpiše delne ali celotne oprostitve plačila komunalnega prispevka v skladu s 83. členom ZPNačrt, pri čemer je minimalni faktor dejavnosti lahko 0,7, maksimalni pa 1,3.
5. V zvezi z vprašanjem, ali je možno pri posameznih programih opremljanja za posamezna ureditvena območja, ki se urejajo z OPPN, zmanjšati stroške obstoječe infrastrukture in na kakšen način, menimo, da je to možno. 4. odstavek 75. člena ZPNačrt določa, da občina pri pripravi podlag za odmerjanje komunalnega prispevka upošteva že vložena sredstva v izgradnjo komunalne opreme in investicije v komunalno opremo, ki so določene v občinskem načrtu razvojnih programov za tekoče in naslednje leto. Že vložena sredstva v izgradnjo komunalne opreme predstavljajo skupne stroške izgradnje obstoječe komunalne opreme, za katere pa ni nujno, da jih občina v programu opremljanja v celoti uvrsti med obračunske stroške, ki bremenijo zavezance za plačilo komunalnega prispevka. 1. odstavek 3. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l. RS št. 80/07) namreč določa, da so obračunski stroški komunalne opreme tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bodo bremenili določljive zavezance. Kolikšen bo delež obračunskih stroškov v skupnih stroških, občina določi samostojno. Po našem mnenju občina pri spremembi programa opremljanja lahko spremeni tudi prvotni delež obračunskih stroškov v skupnih stroških obstoječe komunalne opreme in z novim programom opremljanja drugače obremeni zavezance za plačilo komunalnega prispevka prek drugačnega deleža obračunskih stroškov v skupnih stroških gradnje komunalne opreme. Pri obstoječi komunalni opremi, ki je že zgrajena in plačana, znižanje deleža obračunskih stroškov ne bo predstavljalo dodatnega proračunskega izdatka, kar seveda **ne velja za**

načrtovane investicije v komunalno opremo, pri katerih bo morala občina razliko med skupnimi in obračunskimi stroški pokriti iz sredstev proračuna.

6. Oprostitev plačila komunalnega prispevka so možne skladno 83. členom ZPNačrt, ki določa, da **občina lahko predpiše**, da se komunalni prispevek ne plača za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov. Občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitev plačila komunalnega prispevka tudi za gradnjo vseh ali posameznih vrst ne-stanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov. V takem primeru mora občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna. Navedeno pomeni, da občina lahko priznava samo tiste oprostitve plačila komunalnega prispevka, ki so navedene v zakonu in izrecno predpisane v občinskih predpisih. Po našem mnenju občina ob uveljavljanju oprostitve plačila komunalnega prispevka iz naslova obstoječe komunalne opreme ni dolžna nadomestiti oproščeni znesek komunalnega prispevka iz sredstev tekočega proračuna, saj je obstoječa komunalna oprema že plačana in je občina svojo obveznost že poravnala. Je pa dolžna nadomestiti manjkajoča sredstva v primeru, da gre za oprostitvev iz naslova načrtovane opreme, saj le-ta še ni zgrajena in plačana. Oprostitev plačila komunalnega prispevka bo v tem primeru namreč predstavljala izpad sredstev glede na načrtovana oziroma potrebna sredstva za plačilo načrtovane opreme, ki jih bo morala občina pokriti iz nenamenskih sredstev iz proračuna.

S spoštovanjem,


Pripravil/a:
Janez Vuk
Podsekretar




dr. Mila Pavliha
Generalni direktor Direktorata za prostor