

NAVODILO O DOLOČITVI OSNOV IN MERIL ZA IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

V skladu s 4. alinejo 42. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur.list št. 44/97) in Navodil za izračun komunalnega prispevka (Ur. List 4/99) Mestni svet sprejme Osnove in merila za določitev vrednosti komunalnega prispevka kot sorazmernega dela stroškov opremljanja stavbnega zemljišča.

1. Splošna navodila

Zakon o stavbnih zemljiščih opredeljuje vsebino in zavezanost plačila komunalnega prispevka. S tem navodilom se ureja obračun komunalnega prispevka, kot plačilo sorazmernega dela stroškov že izvedenega komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč.

2. Izračun komunalnega prispevka

Izračun prispevka se izvede z upoštevanjem izhodiščnih cen iz tabel 1 in 2 tč. 4. tega navodila po naslednji enačbi:

$$K_p = F_{iz} \times K_{ic} \times K_f \quad \text{pri čemer pomeni}$$

K_p = višina komunalnega prispevka

F_{iz} = obračunska površina investitorjevega zemljišča

K_{ic} = vsota korigiranih izhodiščnih cen upoštevanih elementov komunalnega opremljanja

K_f = produkt korekcijskih faktorjev po teh navodilih

3. Opredelitev obračunske površine po 42. čl. Zakona o stavbnih zemljiščih.

Investitorjevo zemljišče je določeno v lokacijski dokumentaciji z velikostjo funkcionalnega zemljišča pri novogradnjah in legalizacijah celotnih objektov, oziroma kot pozidana površina pri rekonstrukcijah, dozidavah in spremembah namembnosti.

Funkcionalno zemljišče mora biti določeno v skladu z 41. in 42. členom Odloka o PUP v občini Maribor sicer se površina v LD korigira v skladu z odlokom.

4. Izhodiščne cene elementov komunalnega opremljanja stavbnega zemljišča v so:

**TABELA 1: vrednosti obstoječe javne komunalne opreme po 1. alineji 40. člena
Zakona o stavbnih zemljiščih**

1	- vodovodno omrežje	840,00 sit/m ²
2	- kanalizacijsko omrežje – mešani sistem	1.253,00 sit/m ²
3	- VN elektroomrežje	418,00 sit/m ²
4	- TP trafopostaje 10/04	808,00 sit/m ²
5	- dovoz na javno cesto – gramoz	810,00 sit/m ²
6	- dovoz na javno cesto – asfalt	1.713,00 sit/m ²
7	- dovoz na javno cesto – asfalt s pločniki	2.350,00 sit/m ²
8	- dovoz na javno cesto – primarna mestna cesta z javno razsvetljavo	2.574,00 sit/m ²

TABELA 2: vrednost obstoječe javne komunalne opreme po 2 alineji 40. člena Zakona o stavbnih zemljiščih

9	- plinovodno omrežje	798,00 sit/m ²
10	- vročevodno omrežje	1.861,00 sit/m ²
11	- javna razsvetljava	586,00 sit/m ²
12	- parkirišča	1.108,00 sit/m ²
13	- rekreacijske površine, otr. igrišča	1.371,00 sit/m ²
14	- javne parkovne površine	732,00 sit/m ²

TABELA 3: vrednosti ostalih objektov in naprav v območju opremljanja v obsegu, ki jih je sofinacirala Mestna občina Maribor

15	- telefonsko kanalizacijsko omrežje	1.368,00 sit/m ²
16	- telefonsko kabelsko omrežje ali CATV	411,00 sit/m ²
17	- CATV kot gostujoče omrežje v TK kanalizaciji	218,00 sit/m ²
18	- NN elektroomrežje	433,00 sit/m ²

Navedene vrednosti opreme se korigirajo z naslednjimi faktorji:

0,50 - za poziciji 5-8, 11-14 in meteorno kanalizacijo zaradi uporabnosti opreme, ki je zmeraj širša od območja obračuna
 - za vse prve spremembe namembnosti prostora, ki še niso bile evidentirane v postopku plačila komunalnega prispevka

0,75 za kanalizacijo mešanega sistema

5. Korekcijski faktorji izračuna

TABELA 4: vpliv lokacije (K_l)

Območje po NUSZ	Proizvodno poslovni objektir		stanov. gradnja in ostalo	
	Od	Do	Od	do
cone I A	2,26	2,50	1,26	1,50
cona I	1,76	2,24	1,04	1,24
cona II	1,10	1,74	0,93	1,16
cona III	0,92	1,40	0,82	0,97
cona IV	0,90	0,98	0,80	0,88

Odstopanja posameznih območij so vezana glede na mikrolokacijo investitorjevega zemljišča.

**TABELA 5: Korekcijski faktorji izkoriščenosti funkcionalnih zemljišč
za novogradnje, legalizacije celotnih objektov
in nadomestnih gradenj na novih parcelah (K_i)**

N_m/F_{iz}	K_i	N_m/F_{iz}	K_i	N_m/F_{iz}	K_i
6,00	3,98	2,60	2,21	0,80	1,10
5,80	3,89	2,40	2,09	0,75	1,07
5,60	3,80	2,20	1,96	0,70	1,03
5,40	3,71	2,00	1,84	0,65	1,00
5,20	3,62	1,90	1,78	0,60	1,06
5,00	3,54	1,80	1,72	0,55	1,13
4,80	3,43	1,70	1,66	0,50	1,20
4,60	3,34	1,60	1,60	0,47	1,22
4,40	3,25	1,50	1,54	0,48	1,24
4,20	3,16	1,40	1,47	0,47	1,26
4,00	3,07	1,30	1,41	0,46	1,28
3,80	2,95	1,20	1,35	0,45	1,30
3,60	2,82	1,10	1,29	0,44	1,32
3,40	2,70	1,00	1,23	0,43	1,34
3,20	2,58	0,95	1,20	0,42	1,36
3,00	2,46	0,90	1,16	0,41	1,38
2,80	2,33	0,85	1,13	0,40	1,40

K_i = korekcijski faktor izkoriščenosti

F_{iz} = obračunska površina investitorjevega zemljišča

N_m = netto površina objekta se izračuna po podatkov iz lokacijski dokumentaciji po formuli:

$$V_{(m3)} = \text{prostornina objekta} / h = 2,8 \text{ m} \times k = 0,9$$

Za negospodarske objekte individualne gradnje in enostanovanjske objekte se korekcijski faktor ne izračuna oz. je enak 1.

Za površine manjše izkoriščenosti, ki po svoji urbanistični opredelitvi nimajo možnosti dograjevanja (npr. bencinski servis) se upošteva kot max. $K_i = 1,22$.

Vmesne vrednosti se interpolirajo.

**TABELA 6: Korekcijski faktorji izkoriščenosti pozidanih površin
za prizidke, rekonstrukcije, spremembe namembnosti, dozidave
in nadomestne gradnje na isti parceli (K_i)**

ETAŽE	FAKTORJI	KLET	MANSARDA	K + M
--	--	0,5	0,75	1,25
Ena etaža	1,0	1,5	1,75	2,17
Dve etaži	1,78	2,17	2,37	2,95
Tri etaže	2,56	2,95	3,15	3,73
Štiri etaže	3,34	3,73	3,93	--

Pet in več etaž	4,12	--	--	--
-----------------	------	----	----	----

TABELA 7: vpliv namena gradnje (K_n)

DEJAVNOST – VSEBINA	KOREKCIJSKI FAKTOR
DRUŽBENE dejavnosti	
objekti družbenega standarda v občinski lasti (šole, vrtci, kulture ustanove - galerije, gledališča, muzeji, knjižnice in osnovno zdravstvo)	0,7
objekti za rekreacijo v občinski lasti (igrišča, športni objekti in dvorane)	0,8
objekti družbenega standarda v drugi javni lasti (bolnišnice, visokošolske organizacije, univerza)	0,8-1,0
objekti družbenega standarda v zasebni lasti	1,0
kmetijsko gospodarski objekti	0,7
STANOVANJSKE dejavnosti	
neprofitna in socialna stanovanjska gradnja, neprofitne humanitarne organizacije	0,0
zadružna stanovanjska gradnja	0,33
večstanovanjska gradnja (blokovna)	0,5
strnjena individualna vrstna stanovanjska gradnja (dvojčki,..)	0,6
individualna stanovanjska gradnja	0,7
počitniška stanovanja	0,8
stanovanjski objekti z delno poslovno dejavnostjo	0,9
	1,0
POSLOVNE dejavnosti	
DRUGO	
- pomožni objekti (nadstreški, garaže in parkirišča) - rekonstrukcije, - nadomestne gradnje na isti parceli v enakih gabaritih	0,5
- prizidki objektov - dograditve na isti parceli	0,8

6. Opredelitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka po 43. členu Zakona o stavbnih zemljiščih

KP se obračuna investitorjem tudi v primeru, da za obstoječi objekt prispevek še ni bil obračunan in plačan skladno z veljavnimi predpisi po 1.6.1987

7. Ostali elementi

Pogoj za obračun posameznega elementa komunalne opreme je iz lokacijske ali izvedbene dokumentacije opredeljena možnost koriščenja posamezne javne opreme potrjeno s soglasjem upravljalca te opreme oziroma izveden postopek prevere situacije posega glede na dejansko stanje komunalne opreme po bazah podatkov upravljavcev .

Komunalni prispevek izračunan po teh navodilih ne zajema stroškov izvedbe priključkov in priključnih taks, ki so možni po podatkih iz lokacijske dokumentacije.

Izhodiščne cene predstavljajo poprečne stroške komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč.

Izhodiščen cene so določene na 1.1.2002.

Cene se valorizirajo po podatkih Gospodarske zbornice Slovenije – združenje za gradbeništvo in IGM z indeksom »ostala nizka gradnja« ko rast cen preseže 1 %.

8. Oprostitve

Investitorjem, ki so sofinancirali komunalno opremo v območju urejanja na podlagi samoprispevka, se za gradnjo stanovanjskih objektov pri odmeri KP na podlagi dokazil priznajo vlaganja sorazmerno z višino samoprispevka oz. sofinanciranja.

Občina lahko z dodatnim predpisom določi še druge oprostitve ali znižanja plačila komunalnega prispevka.

9. Končne določbe

Navodilo o določitvi osnov in meril za izračun komunalnega prispevka kot sorazmernega dela stroškov opremljanja stavbnega zemljišča prične veljati z dnem sprejema na Mestnem svetu.

Mestna občina Maribor
Ulica heroja Staneta 1
2000 MARIBOR

Številka: 420-07/1792-KM-BB
Datum: 25.01.2002

ZADEVA: PREDLOG CEN – OBRAZLOŽITEV K PREDLAGANEMU GRADIVU

Glede na dosedanje strokovne uskladitve se na področju gospodarjenja s stavbnimi zemljišči oblikujejo sledeče »cene« in predpisi za njihovo določitev, ki bi jih kazalo javno verificirati:

1. vrednost točke za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ)
2. merila za določitev komunalnega prispevka (KP) (predlog priložen)
3. nadomestila za začasno oddajo stavbnih zemljišč (najemnine – predlog v pripravi)
4. drugo (odlok o o določitvi elementov za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin in načinu ugotavljanja vrednosti stavbnih zemljišč – PEM)

ad 1) Vrednost točke NUSZ se skladno z odlokom revalorizira zaradi inflacije, kar se opravi z ugotovitvenem sklepom župana. Drugačno spremembo vrednosti točke - (realno povečanje), pa potrjuje mestni svet ob sprejemanju proračuna enkrat letno.

Vrednost točke NUSZ za leto 2002 je že sprejeta v višini 0,095 .sit/točko mesečno
Po napovedih DURSa, Izpostave Maribor, bodo odločbe izdane predvidoma čez dva meseca.

ad 2) Merila za določitev komunalnega prispevka (KP):

Tega predpisa do sedaj ni obravnaval in potrjeval MS. Na podlagi zatečene prakse, se je KP obračunaval skladno s sprejeto metodologijo, ki jo je potrdil še organ Sklada stavbnih zemljišč in ki se je uporabljala v procesu kontinuitete tudi v JP GSZ.

V prilogi so zato pripravljene predlogi, da MS potrdi tudi obstoječo metodologijo - Navodilo o določitvi osnov in meril za izračun komunalnega prispevka.

Dodatno k predlogu za potrditev Navodila, ki smo ga vam posredovali 10.1.2002 in v zvezi z vašo urgenco z dne 22.01.2002, vam v prilogi dostavljamo še informacijo o primerjalnih izračunih komunalnega prispevka v nekaterih mestnih občinah po Sloveniji¹, s katero smo seznanili 10.1.2002 tudi županstvo in dopolnitev obrazložitve kot je bilo zaproseno.

¹ Op. a.: Zaradi nepremirljivosti s cenimi/tarifami komunalnih storitev/uslug, metodologija primerjave, kot je bila narejena za potrebe politike cen komunalnih storitev, ni smiselna niti izvedljiva..

ad 3) Nadomestila – cenik za začasno oddajo stavbnih zemljišč (najemnine)

Te cene je v preteklosti zaradi razmeroma malega pomena in vpliva za lokalno skupnost potrjevala nadzorni organ SSZ oz. NS JP GSZ.

Skladno z izraženo namero, da o teh cenah razpravlja in jih potrjuje tudi Mestni svet mestne občine Maribor, smo vam pripravili in posredovali predlog za obravnavo in sprejem na Mestnem svetu dne 27.11.2001.

Predlog smo naknadno dopolnili s pregledom primerjav z nekaterimi drugimi mesti.

Glede na naknadno pobudo oz. zahtevo županstva pa se pripravlja razširjen predlog, ki bo enovito obravnaval tako cene za začasno oddajo nezazidanih stavbnih zemljišč, ki jih upravlja JP GSZ, kot tudi oddajo javnih površin v upravljanju Komunalne direkcije oz. Nigrada.

Po dogovoru bo predlog zajemal tudi revalorizacijo najemnin za poslovne prostore s katerimi neposredno upravlja Mestna uprava.

Dodatno vam posredujemo še prikaz oz. primerjavo z nekaterimi drugimi mestnimi občinami.

Pri tem vas seznanjamo, da po naših ocenah večina posameznih zadev, še zlasti na področju oddaje za vrtičkarstvo ne dosega tim. ekonomskih cen oz. ne pokriva poslovnih in kapitalskih stroškov.

Ker odgovora na temeljno dilemo ali ekološka, socialna in druge funkcije vrtičkarstva opravičujejo zatečeno prakso občina še ni opredelila, menimo da do nadaljnjega te prakse nebi bistveno spreminjali, saj ne gre za pomembne zneske.

Predlagane najemnine 40 sit/m² so ekvivalentne nabavni vrednosti zemljišč po 21,7 EUR/m² in nominalnem letnem donosu $TOM + r = 10\%$ brez stroškov za izvajanje dejavnosti, ki so pavšalno ocenjeni na 20 – 35.000,00 sit na leto za ar vrtno površine oz. za eno zadevo.

Primerjava po drugih mestih kaže, da ni neke ustaljene prakse.

ad 4) drugo: Odlok o o določitvi elementov za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin in načinu ugotavljanja vrednosti stavbnih zemljišč – PEM)

Ta odlok je v preteklosti na pobudo strokovnega združenja sodnih cenilcev in izvedencev DIC pripravljala ustrezna služba mestne uprave - Oddelek za urejanje prostora.

Zadnji uradno objavljen odlok je bil sprejet v letu 1998.

Zaradi reorganizacije te službe ni več, zato tudi ni strokovnega nosilca in koordinatorja za spremljanje teh predpisov. Izpostavljeno pa je tudi vprašanje ali je potrebno sprejemati odlok ali (ugotovitveni) sklep, za kar pa JP GSZ ni pristojno.

V sodelovanju s strokovnjaki DIC in drugih občin Slovenije bomo v letošnjem letu pripravili predlog za sprejem oz. ažuriranje novega odloka.

Glede na prikazano menimo, da bi v odločitev ponudili pripravljeno gradivo, kot vam ga posredujemo pod točko 2.

Za podrobnejša navodila se prosimo obrnite na strokovne službe JP GSZ.

direktor:

Andrej KOCUVAN, univ.dipl.inž.

Priloga:

- kot v tekstu

OBRAZLOŽITEV

predloga

IZHODIŠČA IN CILJI

Namen obračuna komunalnega prispevka je skrb za ohranjanje občinskega premoženja, ki je opredmeteno v minulih vlaganjih v komunalno infrastrukturo ob zemljiščih oziroma objektih na katerih izvajajo investitorji posege za katere se obračunava prispevek.

Sredstva komunalnega prispevka so namenjena za nadaljnje pridobivanje in urejanje stavbnih zemljišč.

Predlog Navodila o določitvi osnov in meril za izračun komunalnega prispevka je izdelan na osnovi določil 42. - 44. čl. Zakona o stavbnih zemljiščih (ZSZ, U.I. RS št. 44 /97) z uporabo obstoječe metodologije, ki jo je sprejel Sklad stavbnih zemljišč in in ki je še v uporabi.

Vlaganja v komunalno infrastrukturo povečujejo vrednost zemljiščem. Tako se komunalni prispevek odraža v povečani vrednosti zemljišča.

V primeru ko investitorji gradijo na zemljišču, ki ga niso pridobili od občine, te obveznosti še niso poravnali. Komunalni prispevek se jim zato v skladu z 42.- 44. čl. ZSZ, Navodilom za izračun komunalnega prispevka (U.I. RS št. 4/99) in predlaganim Navodilom o določitvi osnov in meril za izračun komunalnega prispevka odmeri z odločbo pred izdajo potrdila o poravnanih obveznostih iz tega naslova.

V primeru prodaje občinskega zemljišča, se to povečano vrednost zaradi komunalnega prispevka praviloma oceni, obračuna in proda investitorjem skupaj z vrednostjo zemljišča.

Komunalni prispevek ne predstavlja cene oz. tarife v klasičnem pomenu kot protivrednosti za nudenje blaga ali uslug, kakor to velja za nekatere druge dejavnosti še predvsem na področju tim. individualne komunalne rabe, ki jih izvajajo javna (komunalna) podjetja.

Komunalni prispevek predstavlja povračilo za pretekle stroške v zvezi z družbenimi vlaganji v urejanje infrastrukture, v posledici česar dobijo posamezna zemljišča večjo ali manjšo sposobnost za gradnjo. Pri komunalnem prispevku ne gre za storitev predvidenih vlaganj, temveč za vrednotenje premoženja MOM, ki ga predstavljajo minula vlaganja v komunalno infrastrukturo, kar se dejansko odraža v povečani vrednosti stavbnih parcel. Komunalni prispevek je torej plačilo povprečnih stroškov, ki se odražajo kot korist, ki jo ima investitor zemljišča glede na različno doseženo stopnjo opremljenosti.

Investitor se mora pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja izkazati s potrdilom o poravnanem komunalnem prispevku (44. čl. ZSZ).

Potrdila izdaja JP GSZ na podlagi dokazila o plačilu oz. na podlagi pogodbe, če je plačilo izvedeno z odmikom ali, če je zavezanec oproščen plačila, na podlagi zakonsko opredeljenih oprostitev oz. na podlagi sklepa občine.

V skladu z 45. členom ZSZ je plačila komunalnega prispevek oproščen investitor, ki gradi javno infrastrukturo ter specialna in neprofitna stanovanja.

Višina komunalnega prispevka se v splošnem izračuna po kriterijih sorazmernega obsega komunalne infrastrukture (standarda), ki je na konkretnem zemljišču investitorju že na razpolago.

Zakon o stavbnih zemljiščih v 40. členu opredeljuje minimalno javno komunalno opremo stavbnih zemljišč, občini pa dovoljuje, da s svojim dokumentom določi tudi drugo dodatno opremo kot obvezno, če je tako definirano skozi prostorsko izvedbeno dokumentacijo ali drugim predpisom.

Zakon zato določa obvezne elemente in fakultativne elemente komunalnega urejanja.

Med obvezne elemente sodi opremljenost zemljišča z vodovodnim in kanalizacijskim ter elektro omrežjem ter javno cesto.

Ker lahko občina določi še drugo opremo, so zato v predlaganem navodilu zajete izhodiščne cene za vse vrste infracturnih objektov, ki se nanašajo na komunalno opremljanje zemljišč, kar omogoča obračun vseh minulih vlaganj Mestne občine Maribor na posameznih obračunskih lokacijah.

Navodilo upošteva, da gre pri obračunu komunalnega prispevka le za obračun obstoječega stanja opremljenosti. Vso potrebno manjkajočo opremo so dolžni financirati investitorji in lastniki zemljišč preko programov opremljanja kot to določa 39.člen ZSZ oz. v primeru, da investitorje oprosti plačila njihovega dela stroškov občina dolžna zagotoviti sredstva v okviru proračuna.

Važno je poudariti, da plačilo komunalnega prispevka ni substitut za priključne takse in izvedbo priključitve objektov na komunalno omrežje oz izpolnitve pogojev soglasij, ki jih dajejo posamezni upravljavci komunalne in druge infrastrukture.

Komunalni prispevek je zgolj sorazmerna nadomestitev pripadajoče vrednosti komunalnega omrežja, ki objektom omogoča priključevanje oziroma oskrbo s teh omrežij.

Z vlaganji v infrastrukturo (in druge javne in komercialne programe) se vrednost zemljiščem praviloma povečuje². Vendar to vrednost v obliki mestne rente pri prodaji prisvajajo lastniki zemljišča.

V primeru prodaje občinskih zemljišč je ta vrednost vključena v prodajno ceno in ostaja občini.

Sredstva od komunalnega prispevka so praviloma v funkciji vira za obnavljanje nadomestnih zemljišč podobnih lastnosti, bodi si z nakupi dražjih že urejenih zemljišč ali z opremljanjem še neurejenih zemljišč na obrobni lokacijah.

PRIMERJAVA TIPIČNIH ENOT

Komunalnega prispevka ni možno določiti enoznačno, saj je odvisen od konkretnih razmer. Zaradi lažje odločitve za sprejem oz. potrditev metodologije - Navodila o določitvi osnov in meril za izračun komunalnega prispevka, je v priloženi preglednici izveden prikaz za podoben tip uporabe stavbnih zemljišč za različna slovenska mesta.

Primerjava je narejena pod naslednjimi predpostavkami:

- tip zazidave:: individualna stanovanjska hiša 150 m² koristne površine
- etažnost: K+P+M,
- površina parcele: 600 m²,
- opremljenost: vodovodno, kanalizacijsko in elektro omrežje, asfaltirana javna cesta

² op.a.: V primerih negativnih vplivov na okolje se tudi znižuje

* Primerjalni izračuni so interpretacija JP GSZ in ne odražajo nujno uradnega stanja simuliranega modela v naštetih primerjavah

Izračuni so izdelani na osnovi sprejetih odlokov in internih aktov v posameznih mestih.

	OBSČINA	CELOTNI PRISPEVEK (sit)	PRISPEVEK Z OLAJŠAVAMI (sit)	min/max	delež	delež
	2	3	4	5 = 4/3	5	7
1	Koper	2.395.613	1.197.807	50%	100%	180%
2	Slovenj Gradec	2.014.474	ndefinirano		84%	152%
3	Ljubljana	1.609.636	804.818	50%	67%	121%
4	Murska Sobota	1.486.470	ndefinirano		62%	112%
5	Kranj	1.200.237	600.119	50%	50%	90%
6	Maribor	1.101.600	550.800	50%	46%	83%
7	Novo Mesto	1.029.426	ndefinirano		43%	77%
8	Celje	967.588	677.312	70%	40%	73%
9	Velenje	859.806	samo gospodarstvo		36%	65%
10	Nova Gorica	630.610	315.305	50%	26%	47%
11	Ptuj					0%
	povprečje	1.329.546	691.027	52%	55%	100%

Iz prikazanega zaključujemo, da je obstoječi komunalni prispevek v mestu Maribor za 17% pod povprečjem opazovanih mest oz. pod polovico najvišje vrednosti (Koper).

Zaradi raznolikosti postopkov izračuna v posameznih lokalnih skupnostih in zaradi poenotenja obdelave primerjalnih podatkov, so v priloženi razpredelnici prikazane specifičnosti v posameznih sistemih:

CELJE	- olajšave veljajo za dokazana vlaganja za stanovanjsko gradnjo in dejavnosti, ki jih določa MOCE s posebnim programom
KOPER	- dokazana dejanska vlaganja, ki presegajo odmerjene vrednosti se stranki vrnejo
KRANJ	- za priznanje olajšav se izvede dokazni postopki a se za leto 2002 pripravlja uvedba splošne olajšave v višini 50 %
LJUBLJANA	- olajšave so možne ob dostavi dokazil (cenitve, vplačila, izpiski iz žiro računa ipd.) pa tudi oprostitev za gradnjo na demografsko ogroženih območjih
MARIBOR	- uporablja se splošna olajšava 50 % zaradi principa izgradnje celotne opreme izven USG- sosesk po sistemu dinar na dinar (samoprispevki: komunalni sklad oz. SIS za komunalo)
MURSKA SOBOTA	- v ceni prispevka je zajeta obveza MO M.S., da izgradi priključke oz. prilagodi cesto do parcelne meje objekta, prispevek se zaračunava samo na območju k.o. Murska Sobota (mesto) na ostalih območjih pa je ta pristojnost prepuščena KS.
NOVA GORICA	- olajšava je splošna za vlaganja do leta 1970, kasnejša pa je potrebno dokazovati
NOVO MESTO	- je kopija ljubljanskega sistema z nekoliko nižjimi in poenostavljenimi izhodišči, dokazane olajšave v zadnjih 20-tih letih pa so prenosljive na kupce in dediče
PTUJ	- še nikoli ni obračunaval prispevka, se pa počasi pripravljajo na to
SLOVENJ GRADEC	- elektroomrežje ne štejejo v komunalno opremo in v danem podatku ni zajeto, kar pomeni da je specifični strošek prispevka še višji, obstaja možnost olajšav ob ustreznih dokazilih, vendar sprejeti sklep tega ne definira podrobno.
VELENJE	- olajšave so predvidene predvsem za vzpodbuditev gospodarstva, sanacije po naravnih nesrečah in izgradnjo objektov katerih investitorji so uporabniki občinskega proračuna (do 100 %).

Na podlagi podane obrazložitve k Navodilu o določitvi osnov in meril za izračun komunalnega prispevka predlagamo Mestnemu svetu, da potrdi pripravljen sklep.

DODATNA OBRAZLOŽITEV PREDLOGA

Komunalni prispevek se je na območju mesta Maribor obračunaval že v zgodnjih šestdesetih letih pri takratnem Občinskem komunalnem skladu in sicer po sistemu obračuna potrebnih vlaganj v komunalno opremo z obvezo, da bo sklad to opremo tudi izgradil. Neuresničene obveznosti in preobrazba komunalnega sklada v SIS za komunalno sta spremenila pristop k opremljanju stavbnih zemljišč. Dan je bil povdarek na izvedbi akcij KS po sistemu dinar na dinar, tako da so bila celotna območja izven zazidav usmerjene stanovanjske gradnje opremljena iz samopriskupkov s sofinanciranjem SIS-a za komunalno. ZSZ iz leta 1984 je prenesel funkcijo pridobivanje priprave in opremljanja stavbnih zemljišč na Sklade stavbnih zemljišč, v praksi pa se komunalna oprema še nadalje gradila tudi preko akcij KS (sekundar) in neposredno po planih komunalnih delovnih organizacij (primar). Kot viri pokrivanja so služili tako veljavni in takrat obstoječi samopriskupki, sredstva SIS za komunalno (0,98 % od BOD –mestni davek) in NUSZ, ki je bil prihodek SSZ namenjen pripravi, pridobivanju in opremljanju stavbnih zemljišč. Zakon je ponovno uvedel tudi institut plačila komunalnega prispevka kot nadomestilo sorazmernega dela stroškov za opremljanje stavbnih zemljišč kot prihodek SSZ. Z ustanovitvijo SSZ občine Maribor se je v letu 1987 pričelo z obračunavanjem komunalnega prispevka in sicer na osnovi investicijskih programov za bodoča vlaganja in na osnovi potrjene metodologije za obstoječe stanje vsem investitorjem za posege izven območij urejanj po investicijskih programih. Tako je mesto lahko na nek način delno ohranjalo vrednost minulih družbenih vlaganj v javno komunalno opremo tudi pri investitorjih, ki niso bili neposredni soudeleženci pri realizaciji posameznih programov opremljanja v preteklosti.

Družbene spremembe v letu 1991 so postopoma narekovale tudi spremembo obstoječe zakonodaje. Ukinejo SIS-i in njihovi viri prihodkov, SSZ pa po novem ZSZ iz leta 1997 v Mariboru najprej deluje v okviru občinske Komunalne direkcije in se po ukinitvi ustanovi JPGSZ kot občinsko javno podjetje z delno nadomestno funkcijo bivšega SSZ. Zakonski prihodki bivšega SSZ postanejo prihodki integralnega proračuna MOM, s čemer se razvrednoti prvotni namen NUSZ, kot sredstev za pridobivanje pripravo in opremljanje stavbnih zemljišč. Novi ZSZ še vedno ohranja institut komunalnega prispevka s term, da definira minimalno komunalno opremljenost, omogoča občinam z ustreznim sklepom razširjati to opremo kot obvezno, v dodatnem predpisu pa spreminja način obračunavanja prispevka v primerih izvedbe investicijskih programov, občinam pa daje možnost sprejetja podrobnejših navodil, kar je predmet tega gradiva.

Pri reševanju operativne problematike iz naslova investitorskih deležev po investicijskih programih je zadeva relativno preprosta, ker le to opredeljujejo izbrani in potrjeni ključni delitve stroškov po potrjenih programih. Problem nastane pri določanju vrednosti minulih vlaganj v obstoječo opremo, ki po črki zakona pripada občini so pa bila v preteklosti izvajana s pomočjo vlaganj neposrednih uporabnikov, kot tudi drugih občanov po vplačanih samopriskupkih. Iz tega naslova je obveljala pri obračunavanju prispevka praksa, da se vsem individualnim graditeljem prizna olajšava v višini 50%, kot soudeležba pri izvedenih akcijah opremljanja pri KS. Menimo da je smiselno del tega socialnega vidika obračuna ohranjati še naprej ob predložitvi ustreznih potrdil ter tako ohranjati sedaj utečeno sprejemljivost te dajatve s strani investitorjev.

V smislu navedene problematike je tudi pripravljeno predloženo navodilo, ki se od dosedaj uporabljane metodologije razlikuje le v naslednjih podrobnostih:

1. daje možnost obračuna minulih vlaganj tudi v opremo, ki po zakonu ni opredeljena kot obvezna, ampak odločitev prepušča občini
2. podrobneje struktura vpliv namena gradnje
3. uvaja institut dokazovanja minulih vlaganj investitorja
4. območja vplivov lokacije uskladi z območji NUSZ in
5. upošteva možnost oprostitev tudi izven zakonskih določil ob ustreznem sklepu MS.

Za izbrani primerjalni model pozidave s stanovanjskim objektom podajamo tudi:

- **Primerjalni izračun vrednosti prispevka v letih 1999 - 2001 zmeraj izračunan po cenah ob koncu leta**

	Prispevek v letu 1999	Indeks 2000/1999	Prispevek v letu 2000	Indeks 2001/2000	Prispevek v letu 2001
Polna vrednost	939.800,00	1,0845	1 019.600,00	1,0808	1 101.600,00
Vrednost z olajšavami	469.900,00	1,0845	509.600,00	1,0808	550.800,00

- **Predlagani komunalni prispevek na izbranem modelu ob upoštevanju različnih variant obremenitve s komunalno opremo nad predpisano minimalno po zakonu.**

	Polna cena prispevka - SIT	Vrednost prispevka z olajšavami - SIT
Prispevek ob predpisani minimalni ureditvi	1.490.600,00	745.300,00
Dodatek za javno razsvetljavo	123.100,00	61.550,00
Dodatek za plinovodno omrežje	335.200,00	167.600,00
Dodatek za telefon ali CATV	172.600,00	86.300,00
Maksimalna skupna vrednost prispevka	2.121.500,00	1.060.750,00

Predlagana vrednost komunalnega prispevka bi bila približno enaka, kot je trenutna vrednost v Murski Soboti. V celoti bi bila vrednost nekoliko višja od povprečja opazovanih mest in nižja kot v Ljubljani, Slovenj Gradcu in Kopru.