



Mestna občina
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Župan

T: 07 39 39 244
mestna.obcina@novomesto.si
evrocenje@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 007-8/2024-15

Datum: 10. 4. 2024

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O OBROČNEM PLAČEVANJU, OBČINSKIH OPROSTITVAH IN UPOŠTEVANJU PRETEKLIH VLAGANJ PRI ODMERI KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA OBMOČJU MESTNE OBČINE NOVO MESTO – DRUGA OBRAVNAVA

Pravna podlaga: 238., 241. in peti odstavek 242. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24)

15. člen Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 14/19 – UPB1)

Pripravljaivec gradiva: Urad za razvoj in prostor, Oddelek za premoženjsko pravne zadeve

Poročevalci: dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za razvoj in prostor
Tina Hadžič, vodja Oddelka za premoženjsko pravne zadeve
Luka Rems, višji svetovalec za premoženjsko pravne zadeve

Predlog sklepa: Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Odlok o obročnem plačevanju, občinskih oprostitev in upoštevanju preteklih vlaganj pri odmeri komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto v drugi obravnavi.

mag. Gregor Macedoni, l.r.
župan

Prilogi:
- obrazložitev,
- predlog odloka.

OBRAZLOŽITEV: PREDLOG ODLOKA O OBROČNEM PLAČEVANJU, OBČINSKIH OPROSTITVAH IN UPOŠTEVANJU PRETEKLIH VLAGANJ PRI ODMERI KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA OBMOČJU MESTNE OBČINE NOVO MESTO

1. UVOD

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je na svoji 12. redni seji 21. 3. 2024 v prvi obravnavi sprejel predlog Odloka o obročnem plačevanju, občinskih oprostitev in upoštevanju preteklih vlaganj pri odmeri komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto. Na odborih delovnih teles občinskega sveta so posamezni člani odborov postavili nekaj vprašanj, na katera je bilo ustno odgovorjeno, pobud v smeri spremembe besedila predloga odloka pa ni bilo. Na seji občinskega sveta je o predlogu odloka na kratko razpravljal svetnik Uroš Lubej v zvezi z možnostjo zlorab pri oprostitvi plačila komunalnega prispevka za oskrbovana stanovanja, ko bi nekdo naknadno spremenil namembnost stavbe.

2. DODATNA POJASNILA

Vežano na razpravo v okviru odborov in na seji občinskega sveta občinska uprava podaja nekatera dodatna pojasnila glede obresti pri obročnem plačevanju komunalnega prispevka in možnosti zlorab pri oprostitvah plačila komunalnega prispevka zaradi spremembe namembnosti stavbe.

2. 1. Obresti pri obročnem plačevanju komunalnega prispevka

Obveznost obrestovanja obročnega plačevanja komunalnega prispevka predpisuje Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3).¹ V desetem odstavku 238. člena navedenega zakona je namreč določeno, da če je obročno odplačevanje daljše od 12 mesecev, se zaračunajo obresti. Če občina ne predpiše načina obrestovanja, se zaračunajo obresti po evropski medbančni obrestni meri.

Odločitev o načinu obrestovanja je torej prepuščena občini. Glede na navedeno smo v občinski upravi pri obročnem plačevanju komunalnega prispevka predlagali način obrestovanja po evropski medbančni obrestni meri (EURIBOR). Ker gre za spremenljivo obrestno mero, ki je lahko tudi negativna, smo dodatno določili upoštevanje fiksne obrestne mere v višini 2 % letno, in sicer v primeru, ko medbančna obrestna mera pade pod 2 %. V občinski upravi namreč stojimo na stališču, da je potrebno pri daljšem obdobju plačevanja komunalnega prispevka upoštevati tudi finančna tveganja, kar vključuje tudi spremenljivo oziroma variabilno obrestno mero, ki je negotova oziroma nestabilna in prinaša večja tveganja. Pri višini fiksne obrestne mere pa smo smiselno sledili ureditvi Zakona o davčnem postopku (ZDavP-2),² in sicer v delu, ki ureja obročno plačevanje davkov.³

¹ Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24.

² Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo in nasl.

³ Prim. 104. člen ZDavP-2.

2. 2. Zlorabe oprostitev plačila komunalnega prispevka za oskrbovana stanovanja z naknadno spremembo namembnosti stavbe

V občinski upravi izpostavljamo, da možnost predpisovanja občinskih oprostitev plačila komunalnega prispevka izhaja iz 241. člena ZUreP-3, občina pa na morebitna izigravanja predlagane občinske oprostitev za gradnjo stanovanjskih stavb z oskrbovanimi stanovanji (CC-SI 11301), za katera tudi meni, da so malo verjetna, nima neposrednega vpliva, kar pojasnujemo v nadaljevanju.

Investitor, ki se odloči za gradnjo stavbe z oskrbovanimi stanovanji, mora pripraviti ustrezno projektno dokumentacijo, v tej pa mora upoštevati tudi ustrezno velike prostore ter specifično dodatno opremo, ki je vezana na oskrbovana stanovanja. Sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ter zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja je tudi določitev klasifikacije objekta, skladno z uredbo, ki ureja razvrščanje objektov. Navedeno v postopku izdaje gradbenega dovoljenja preverja pristojni upravni organ za gradbene zadeve, ki klasifikacijo objekta določi v izreku izdanega gradbenega dovoljenja. V kolikor bi se investitor po prejemu gradbenega dovoljenja premislil in namesto oskrbovanih stanovanj gradil kaj drugega, bi moral predhodno spremeniti namembnost stavbe, to pa zahteva spremembo projektne dokumentacije in gradbenega dovoljenja. Skladno s 36. točko prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona (GZ-1)⁴ je sprememba namembnosti sprememba namena objekta ali njegovega dela, ki se izvede samostojno ali hkrati z vzdrževanjem, manjšo rekonstrukcijo, rekonstrukcijo ali prizidavo. Za spremembo namembnosti se ne šteje, če se namembnost spreminja v okviru podrazreda v skladu s predpisom, ki ureja klasifikacijo vrst objektov CC-SI, in če se spreminja namembnost znotraj razreda poslovnih in upravnih stavb (razred CC-SI 1220), z izjemo podrazreda Konferenčne in kongresne stavbe (podrazred CC-SI 12204) ali znotraj razreda Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine (razred CC-SI 1130). Stavbe z oskrbovanimi stanovanji so znotraj razreda Stanovanjskih stavb za posebne družbene skupine (razred CC-SI 1130), kar pomeni, da vsaka sprememba namembnosti šteje za spremembo namembnosti, kot jo opredeljuje 36. točka prvega odstavka 3. člena GZ-1.

Investitor mora zaradi pridobitve gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti stavbe na občino vložiti vlogo za odmero komunalnega prispevka, v nasprotnem primeru jo mora o tem obvestiti pristojni upravni organ za gradbene zadeve (tretji odstavek 331. člena ZUreP-3). V novem postopku bo občina glede na nove podatke ponovno odmerila komunalni prispevek.

Dodatno še izpostavljamo, da določitev klasifikacije objekta (dovoljena raba stavbe) ni mogoče enačiti z dejansko rabo stavbe oziroma dela stavbe, kot je opredeljena v katastru nepremičnin. Dejansko rabo opredeli geodet, na podlagi njegovega elaborata pa jo v katastru evidentira pristojni geodetski organ. Določitev oprostitev plačila komunalnega prispevka pa ni povezana z dejansko rabo stavbe, temveč je vezana na klasifikacijo objekta.

⁴ Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23.

3. PREDLOG ZA SPREJEM ODLOKA V DRUGI OBRAVNAVI

Glede na navedeno občinska uprava predlaga sprejem predloga odloka v drugi obravnavi v enakem besedilu, kot je bil sprejet v prvi obravnavi.

Pripravil:

Luka Rems, l.r.
višji svetovalec za premoženjsko
pravne zadeve

dr. Iztok Kovačič, l.r.
vodja Urada za razvoj in prostor

Tina Hadžič, l.r.
vodja Oddelka za premoženjsko
pravne zadeve

dr. Jana Bolta Saje, l.r.
direktorica občinske uprave

PREDLOG ODLOKA

Na podlagi 238., 241. in petega odstavka 242. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) in 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 14/2019 – UPB1) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na __. ____ seji dne _____ sprejel

O D L O K

o obročnem plačevanju, občinskih oprostitev in upoštevanju preteklih vlaganj pri odmeri komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto

I. UVODNA DOLOČBA

1. člen

(predmet odloka)

Ta odlok določa obročno plačevanje komunalnega prispevka, občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka ter upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo oziroma že poravnanih obveznosti plačila komunalnega prispevka pri odmeri komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto.

II. OBROČNO PLAČEVANJE KOMUNALNEGA PRISPEVKA

2. člen

(obročno plačevanje komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti zemljišča)

(1) Pristojni občinski organ na vlogo zavezanca za plačilo komunalnega prispevka (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) odloči o obročnem plačevanju komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti zemljišča. Zavezanec mora v vlogi za obročno plačevanje komunalnega prispevka predlagati dobo odplačevanja komunalnega prispevka v mesecih.

(2) V primeru obročnega odplačevanja komunalnega prispevka se komunalni prispevek plača v enakih zaporednih mesečnih obrokih. Doba odplačevanja se določi glede na višino odmerjenega komunalnega prispevka, pri čemer je najmanjši znesek obroka 50 eurov, in sicer:

Višina odmerjenega komunalnega prispevka	Doba odplačevanja
do vključno 1.000 eurov	do 6 mesecev
nad 1.000 eurov do vključno 1.500 eurov	do 8 mesecev
nad 1.500 eurov do vključno 2.000 eurov	do 10 mesecev
nad 2.000 eurov do vključno 2.500 eurov	do 12 mesecev
nad 2.500 eurov do vključno 3.000 eurov	do 14 mesecev
nad 3.000 eurov do vključno 3.500 eurov	do 16 mesecev
nad 3.500 eurov	do 18 mesecev

(3) Če znesek, za katerega je odobreno obročno odplačevanje komunalnega prispevka, presega 3.500 eurov, mora zavezanec to finančno zavarovati v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora. Predlog finančnega zavarovanja poda zavezanec v vlogi za obročno plačevanje komunalnega prispevka.

(4) Če je obročno odplačevanje daljše od 12 mesecev, se zaračunajo obresti po evropski medbančni obrestni meri. Če evropska medbančna obrestna mera pade pod 2 %, znaša obrestna mera za izračun obresti 2 % letno.

3. člen

(posebni pogoji obročnega odplačevanja komunalnega prispevka za socialno šibkejše občane)

(1) Ne glede na drugi odstavek prejšnjega člena je pri odmeri komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti zemljišča za socialno šibkejše občane najdaljša doba odplačevanja 36 mesecev, pri čemer je najmanjši znesek obroka 35 eurov.

(2) Socialno šibkejši občan je zavezanec, ki je v času vložitve vloge za obročno plačevanje komunalnega prispevka upravičen do denarne socialne pomoči, ki ni izredna denarna socialna pomoč, ali varstvenega dodatka v skladu s predpisi, ki urejajo socialno varstvene prejemke.

III. OPROSTITVE KOMUNALNEGA PRISPEVKA

4. člen

(občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka)

(1) Plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se oprosti za gradnjo:

- stanovanjskih stavb z oskrbovanimi stanovanji (CC-SI 11301) v višini 25 %,
- stanovanjskih stavb za druge posebne družbene skupine (CC-SI 11302) v višini 50 %,
- stavb za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (CC-SI 1263) v višini 50 %,
- stavb za zdravstveno oskrbo (CC-SI 1264) v višini 50 %,
- stavb za šport (CC-SI 1265) v višini 50 %,
- nestanovanjskih kmetijskih stavb (CC-SI 1271) v višini 25 % in
- stavb sil za zaščito, reševanje in pomoč, gasilskih domov (CC-SI 12742) v višini 100 %.

(2) Plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se oprosti v primeru prizidave:

- stavb sil za zaščito, reševanje in pomoč, gasilskih domov (CC-SI 12742) v višini 50 % in
- nestanovanjskih kmetijskih stavb (CC-SI 1271) v višini 25 %.

(3) Plačilo komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo se oprosti za stavbe, ki so enostavni objekti in se v skladu z zakonom, ki ureja prostor, štejejo za pomožne objekte na gradbeni parceli ali pripadajočem zemljišču osnovnega objekta.

IV. PRETEKLA VLAGANJA

5. člen

(upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo)

(1) Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se upoštevajo pretekla vlaganja v komunalno opremo oziroma že poravnane obveznosti plačila komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme v primeru vlaganj zavezanca ali njegovega pravnega naslednika v izgradnjo posamezne vrste komunalne opreme ali v obliki finančnih ali drugih sredstev.

(2) Pretekla vlaganja oziroma že poravnane obveznosti plačila komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka se upoštevajo samo enkrat, v nerevalorizirani vrednosti, največ 30 let od njihovega plačila, in sicer do višine odmerjenega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme.

(3) Zavezanec je v primeru uveljavljanja preteklih vlaganj oziroma že poravnanih obveznosti plačila komunalnega prispevka iz prvega odstavka pristojnemu občinskemu organu dolžan predložiti vsa zahtevana dokazila. Zavezanec dokazuje pretekla vlaganja oziroma že poravnane obveznosti plačila komunalnega prispevka z blagajniškimi prejemi, potrdili o plačilu in drugimi listinami.

(4) O upoštevanju predloženih dokazil iz prejšnjega odstavka odloči pristojni občinski organ.

V. PREHODNA IN KONČNI DOLOČBI

6. člen

Postopki odmere komunalnega prispevka, začeti pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo po določbah dosedanjih predpisov.

7. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati 14., 15., 17. in 18. člen Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 6/21, 14/21 in 19/21).

8. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu.

Številka: 007-8/2024-
Novo mesto, dne _____

Župan
Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor Macedoni